

Langengen 3



Velkommen til

Langengen 3



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Toppleilighet på Ensjø

Nyere, lys 4-roms hjørne-/utsiktsleilighet | Solrik balkong på 17 m² | 3 sov & 2 bad | Bygg fra 2023 (garanti) | P-plass

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 100,-
Totalpris	9 995 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 335,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Langengen 3! - En moderne endeleilighet med utsikt, grønt og frodig utsyn, høy standard med en rekke oppgraderinger, samt parkeringsplass med lader.

- Solrik balkong på 17 m² vendt mot syd og vest
- Optimal planløsning med 3 gode soverom, 2 delikate bad og praktisk innvendig bod
- Påkostet kjøkken fra HTH
- Screens på samtlige vinduer foruten vindu i gang
- Himlingshøyde på opptil 2,67 m
- Oppvarming og varmtvann inkl.
- 1-stavs eikeparkett
- Vannbåren gulvvarme
- Energieffektiv leilighet som kvalifiserer til grønt boliglån
- Ekstern bod på 5 m²
- Nybyggaranti til 2028
- Heisadkomst
- Felles takterrasse og sykkelbod
- Meget pent opparbeidet og frodig bakgård
- 3 min til T-bane
- Nærhet til tur- og rekreasjonsområder
- Kort avstand til barnehage, skole og butikk

Arealer og innhold

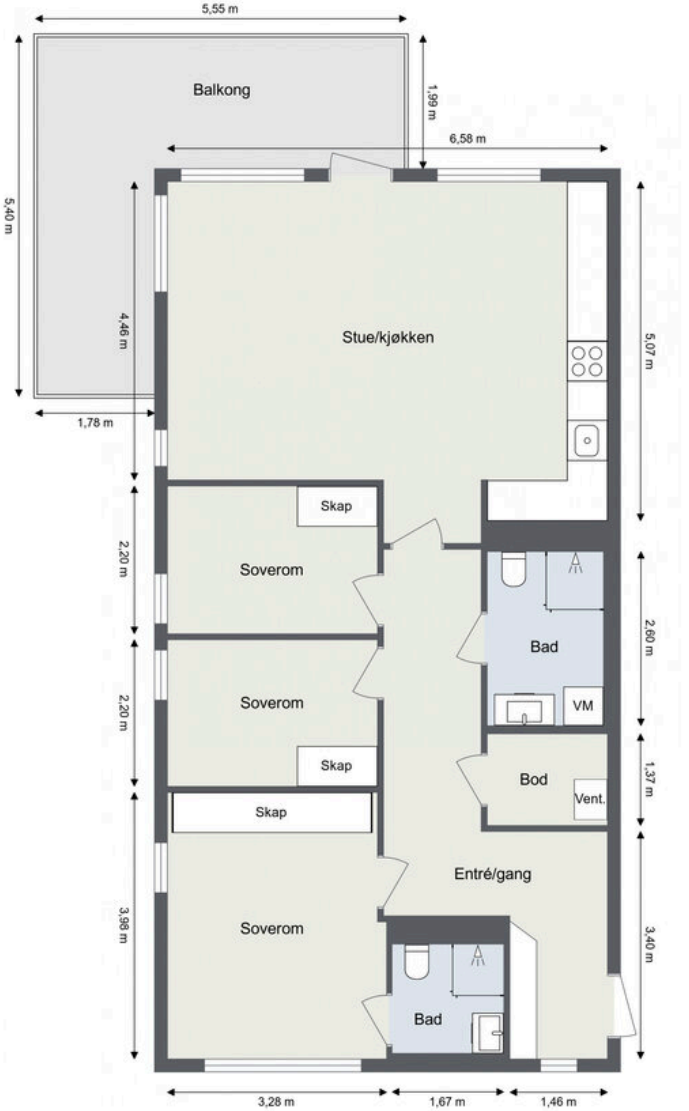
BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue/kjøkken, Tre soverom, To bad, Entré/gang, Bod
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning

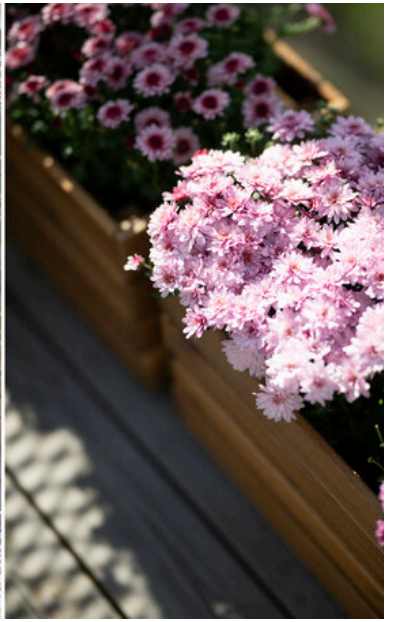


















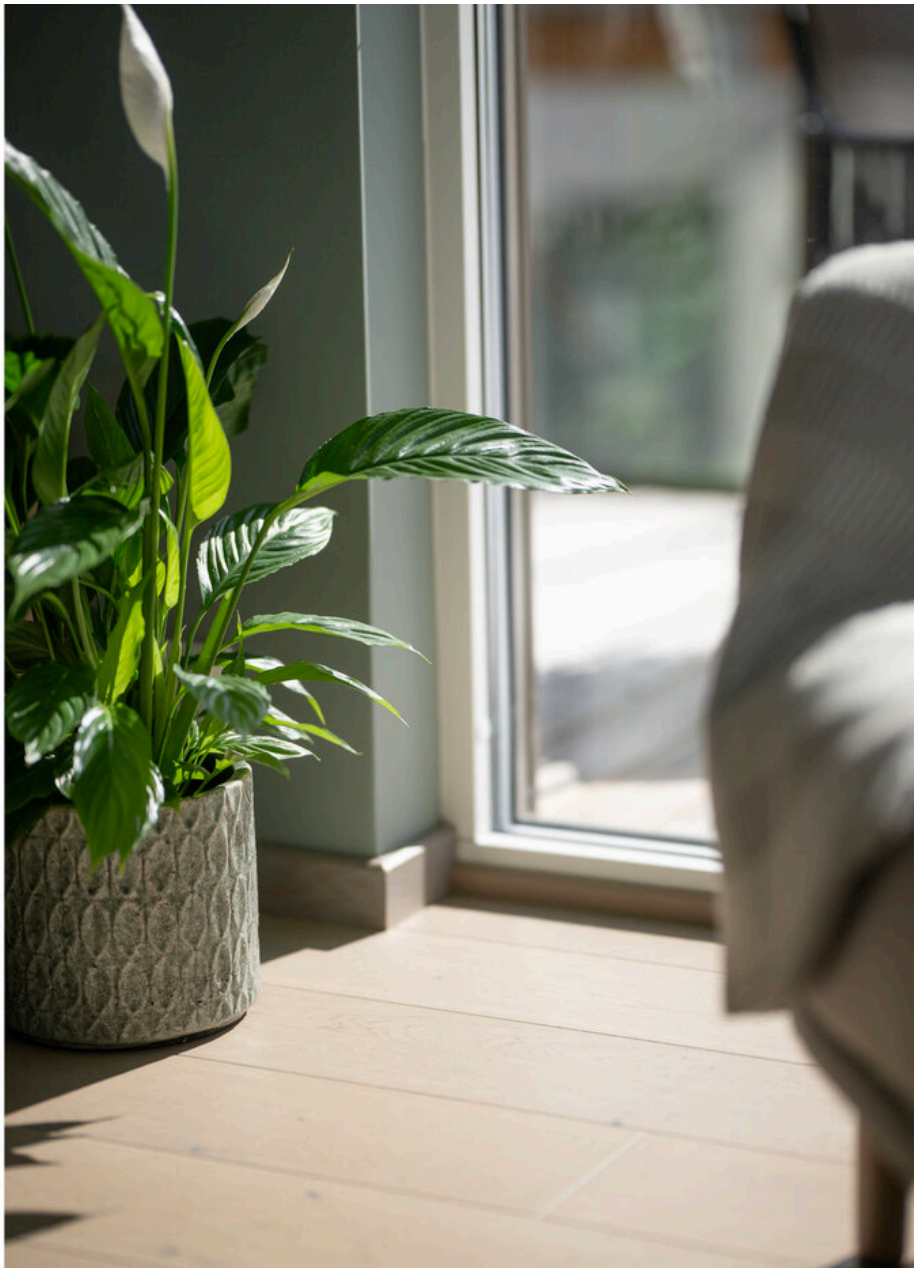














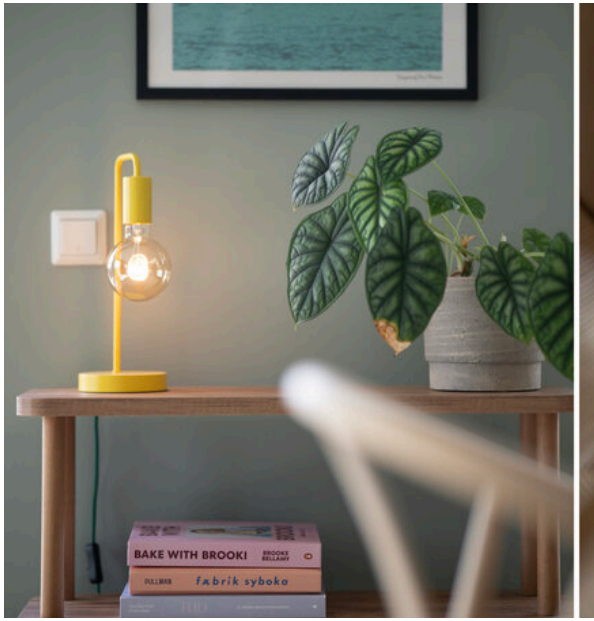


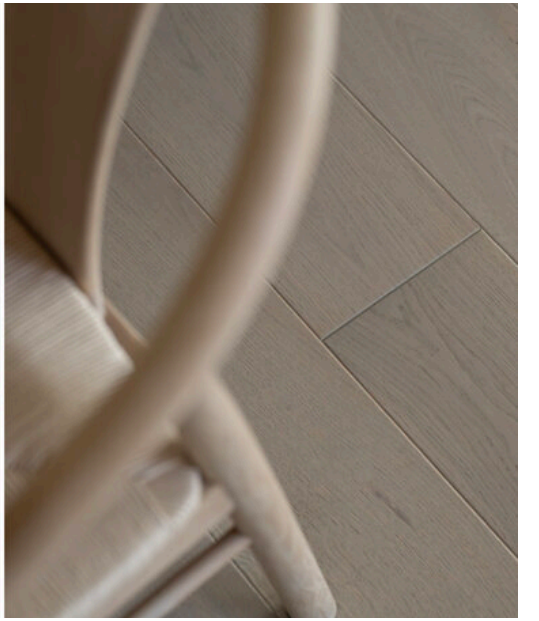


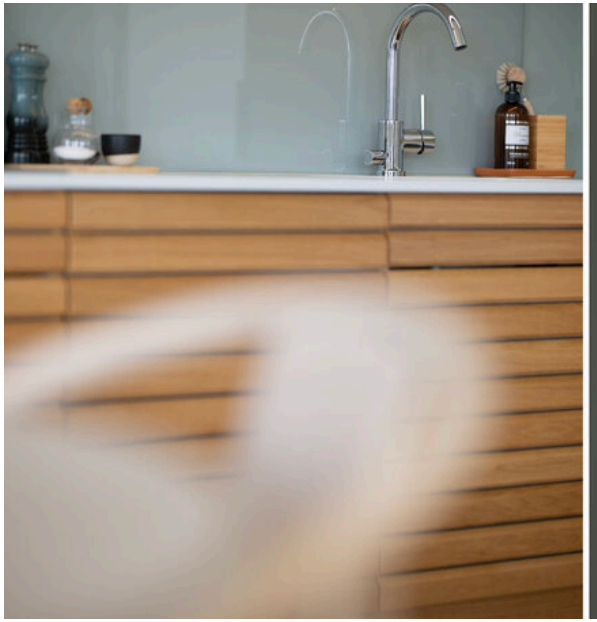


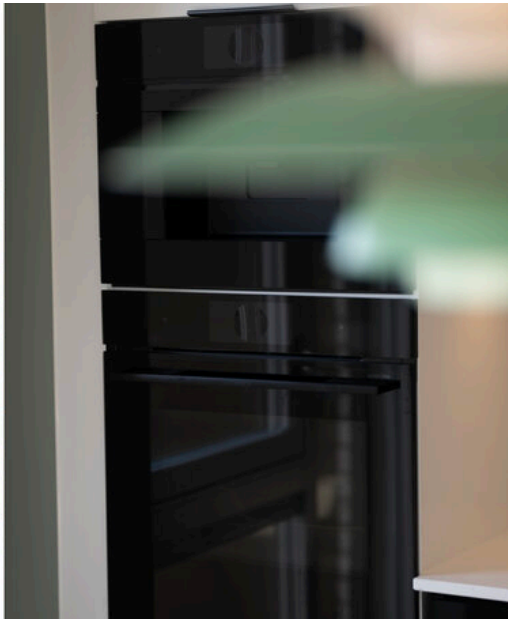





BAKE WITH BROOKI
BROOKE BELLAMY
fabrik syboka



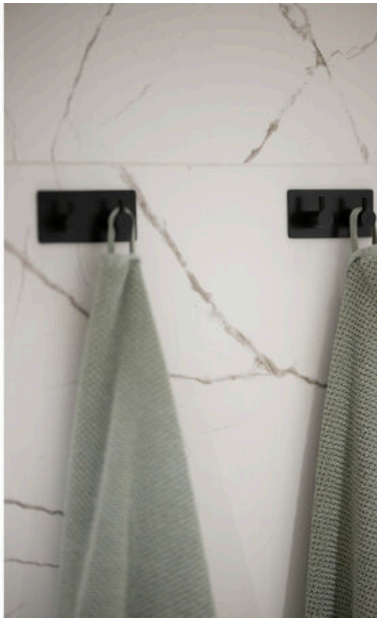
































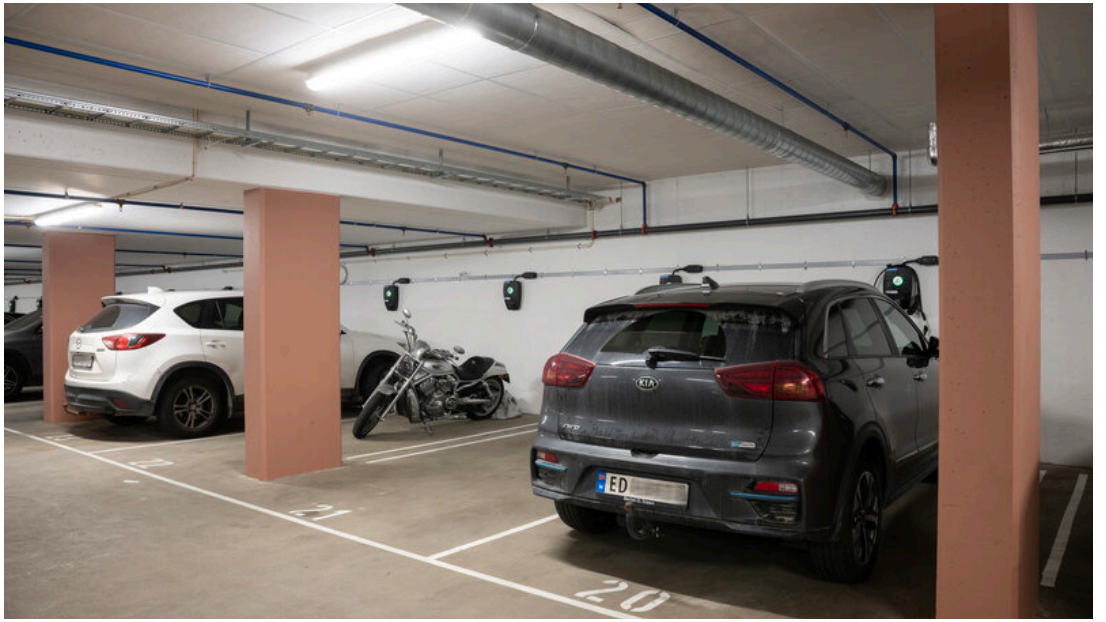











21
20



Informasjon

Langengen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0517/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Langengen 3, 0661 OSLO
Gnr 133, bnr 31, snr 29 (ideell andel 1/1) / Gnr 133, bnr 31, snr 83 (ideell andel 2/83) i Oslo kommune

Selgere
Bård Fredagsvik
Renate Berget

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 007 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue/kjøkken, Tre soverom, To bad, Entré/gang, Bod
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Boden er seksjonert som en tilleggsdel til leiligheten, og kan ikke omdisponeres av sameiet uten at det gjennomføres en reseksjonering.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 87 m^2: Stue/kjøkken, Tre soverom, To bad, Entré/gang og Bod
Leiligheten disponerer også en bod på ca. 5 m^2, samt parkeringsplass nr. 20 med el-billader.

Sameiet har også en felles sykkelbod samt en flott og solrik takterrasse.

Stue/kjøkken
Leiligheten har et stort sosialt oppholdsrom med flere gode naturlige soner. Her er det god plass til sofagruppe, mediemøblement, stuebord og et hyggelig spisebord – perfekt for familiesamlinger og hyggelige middager med venner. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH og har slette hvite overskap, profilerte underskap av lys eik, belysning under overskap, glassplater på vegg over benkeskap og benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og har induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin og kjøl/frys integrert i innredningen. Sensor til automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Stuen har store vindusflater og videre adkomst til en romslig balkong på hele 17 m^2. Balkongen strekker seg rundt hjørnet på bygningen og vender mot både syd og vest. Den har meget gode solforhold og god plass til sittegrupper, beplantning, grill og folk. Det er montert screens på samtlige vinduer i leiligheten foruten vindu i gang.

Soverom
Det er tre soverom, samtlige av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt garderobeløsning og videre adkomst til bad en-suite. Soverom nr. 2 og 3 egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bod
Leiligheten har en praktisk og romslig innvendig bod/teknisk rom. Det er plass til oppbevaring av støvsuger/vaskeutstyr, samt klær, yttertøy og sko.

Bad
Leiligheten har to bad fra byggeår (2023) som har flislagte overflater med varme i gulv og downlights i himling. Badene er innredet med benkeskap med glatte fronter, servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt speil over servant. Det er opplegg for vaskemaskin på bad i tilknytning til gang.

Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré. Det er godt med plass til garderobemøbel, en hyggelig sittebenk og skohylle. Entréen er koblet til calling anlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv – Bad, 4. etasje
Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt/flere fliser og i større deler av flisene, men det er foreløpig ikke registrert sprekkdannelser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

- Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje
Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt/flere fliser og i større deler av flisene, men det er foreløpig ikke registrert sprekkdannelser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 4. etasje
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

- Hulltaking – Bad 2, 4. etasje
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Ventilasjonsaggregat er montert i bod.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i begge bad. Dreneringsrør fra fordelerskapene.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad ved entré/gang.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser på bad
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss
- Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré og bod. Malte betongelementer forøvrig.
- Himlingshøyde i stue/kjøkken er ca. 2,67 m og 2,25 i entré

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (merket nr. 20) med el-billader.

Sameierne eier en ideell andel av sameiegjenstanden - garasjesameiet. Dette innebærer at man eier og innehar hjemmel til en ideell andel med bruksrett til en bestemt p-plass.

Sameiet har to HC plasser i garasjen som tidligere var tiltenkt OTTO bildelingstjeneste. Den avtalen er avsluttet, og de ønsker å teste ut en prøveordning med gratis gjesteparkering i garasjen.

Følgende betingelser gjelder:
- Plassen må forhåndsreserveres for ønsket tidsrom med eiers navn, mobilnummer og seksjonsnummer
- Eier er ansvarlig for å åpne garasjen for sine gjester.
- Plassen kan reserveres i maks 24 timer.
- Avbestill reservasjonen dersom den ikke skal benyttes, slik at andre kan få muligheten.
- Det er dessverre ikke mulig å benytte elbilladeren på plassen

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten har kun hatt én eier siden den sto ferdig i 2023. Selger informerer om følgende oppgraderinger utover standard leveranse fra utbygger:
- Oppgradert innerdører i leiligheten
- Oppgradert kjøkkenleveranse
- Oppgradert el-leveranse
- Oppgradert solskjerming
- Oppgradert bederomsinnredning, fliser, speil, og armaturer på begge bad

2024: Montert skapinnredning i entré
2023: Malt vegger og himling i entré/gang og himling i hovedsoverom
2023: Montert taklamper
2023: Montert glassplate på vegg over benkeplater i kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juni 2023

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mørch & Koldre Mur og Flis AS, reparert hull i membran og byttet skadet flis etter at en håndverker boret gjennom veggen, arbeidet utført 16 Februar 2024.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Hull i membran og flis utbedret av håndverker, ref tidligere punkt. Det er i forbindelse med salg oppdaget en mulig feil
med noen fliser på badene. Pågående reklamasjonsak , selger tar dialogen med utbygger.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det er observert rotter utendørs i sameiet. Styret følger dette opp med Anticimex, via forsikringen til sameiet

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS, signert og datert 29.08.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert lamper på soverom 1-2-3 samt brytere til dimmere.
- Montert 1stk egen innkjøpt taklampe i kott.
- Opplegg av 1 stk pendellampe over spisebord i stue.
- Skiftet ut 2 stk kronevendere til leddim 2x100.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, delvis forblendet med teglstein, delvis kledd med trepanel
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betongelementer
- Dørcalling
- Felles sprinkleranlegg
- Felles varmeanlegg, tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann
- Bygningen har personheis

Felles fasiliteter, ifølge eier:
- Felles bakgård med lekeapparater og sittegrupper
- Felles takterrasse
- Felles sykkelbod

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe på hovedsoverom
- Taklampe på kontor
- Taklampe på gjesterom
- Taklampe over spisebord
- String-hyller på kontor
- Rosa hylle på gjesterom
- Speil i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 335,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 4.335,– per 20.08.2025 og fordeler seg på følgende måte:
- Felleskostander: Kr. 3.597,-
- TV/Bredbånd: Kr. 438,-
- Parkeringsplass: Kr. 300,-

Felleskostnadene inkluderer; TV/Bredbånd, a-konto varmtvann og oppvarming, kommunale avgifter, bygningsforsikring, gartner/vedlikehold av sameiets uteområder, drift og vedlikehold og forretningsførsel m.m..

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter, og kan bli økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 673,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 932 975,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 932 975,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ensjølyst Sameie, orgnr. 931151363

Om sameiet

Sameiets navn er Ensjølyst sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.01.2023. Sameiet består av 82 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering).

Sameiet har løpende reklamasjonssaker innen varme/sanitær, lekkasje i kjeller/bod, dører m.m. Vannlekkasje er forårsaket av utett membran ved innkjøringen til garasjeanlegget og inn i tre boder i kjelleren. Styret har registrert dette som en reklamasjonssak hos Bundebygg. Saken følges opp av styret.

Ensjølyst Garasjesameie har egne vedtekter. Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon og parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Sameiet består av 41 parkeringsplasser for bil og én MC-plass som ligger i en egen seksjon, snr. 83, på eiendommen gnr. 133 bnr. 31 i Oslo kommune.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 72 812. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 40 329. Kommentar fra styret i årsberetning: "Regnskapet for 2024 viser at vi har god kontroll på samtlige kostnadsposter, bortsett fra drifts- og vedlikeholdsposten. Hovedårsaken til avviket i enkelt poster er en ompostering og bytte av kostnadsposter." Arbeidskapitalen pr. 01.01.2025 var kr 1 076 065. Pr. 31.12.2024 var arbeidskapitalen på kr 1 148 877.

Styret mener å ha god kontroll og oversikt på økonomien, og vil i fremtiden budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør de for å være i best mulig stand til å håndtere både forutsigbare og eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5013793

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 653 kvm (Eiertomt)
Sameiet har meget pent opparbeidede fellesarealer med grønne plener,

beplantning, internstier, sittegrupper og lekestativ.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Eiendommen er pent opparbeidet med gressplen, belegningsstein, nyplantede trær og lekeapparater.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Bygget ble oppført i 2022/2023 og er utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger sentralt til på Ensjø/Malerhaugen – et område i spennende utvikling, hvor moderne boligbygg, grønne lunger og aktivitetsplasser skaper en levende bydel. Her har du kort vei til idylliske parker, gode sykkelveier og et svært effektivt kollektivtilbud.

For den treningsglade er det bare få minutters gange til SATS Kampen og Fresh Fitness Ensjø. Sports- og kulturtilbudene er mange, med både nye Jordal Amfi, Intility Arena og Valle Hovin i nærheten. Rundt Valle finner du også flotte grøntområder, idrettsanlegg og populære konsertarenaer. Hovindammen, Tøyenparken og Lille Tøyen hageby ligger kun en spasertur unna. På sykkel bruker du ca. 10 minutter til Bjørvika, Barcode og det nye Munchmuseet.

Kollektivtilbudet er svært godt: Ensjø T-banestasjon (ca. 500 meter) ligger kun noen minutters gange unna, med linje 1, 2, 3 og 4 som raskt tar deg både til sentrum og marka. Buss 37 går hele døgnet, mens buss 20 og flere andre linjer har hyppige avganger i området. Flybussen stopper også på Ensjø – perfekt for den reisevante.

Nærområdet byr på et godt utvalg av butikker, spisesteder og kafeer. Både Kiwi og søndagsåpen Rema 1000 ligger rett i nærheten, og du finner hyggelige alternativer som Åpent Bakeri, brasserie og pizzeria i umiddelbar nærhet. Hasle Torg og Fyrstikktorget nås til fots på 10–12 minutter, med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol og helsekost.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager, samt kort vei til Hasle skole, Fyrstikkalleen ungdomsskole og flere videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 16.09.2019 samt tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 27.01.2023.
Det er ikke avdekket avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning.
Det er ikke avdekket avvik mellom de ytre rammene av leiligheten og seksjoneringen. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Boligbebyggelse i henhold til S-5045, vedtatt 15.05.2019.

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

Pågående byggesaker i området:
Malerhaugveien 8 B - Boring av tre energibrønner
Saksnummer: 202461429 - Byggesak
Mottatt sak: 04.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Lensmann Hiorths allé 1 - Utskifting av stikkledninger og innvendig bunnledning
Saksnummer: 202553222 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2025
Status: Tillatelse gitt

Ensjøveien 31 A-B - Boring av fire energibrønner
Saksnummer: 202458505 - Byggesak
Mottatt sak: 30.08.2024
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Strømsveien, Innspurten - E6 GSV - Ensjøveien - Detaljregulering
Saksnummer: 202210596 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.07.2022
Status: Saken er avsluttet

Etterstadsletta 2 - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av bussreguleringsanlegg og grønnstruktur
Saksnummer: 202111590 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.07.2021
Hensikt: Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) fikk i oppdrag fra Samarbeidsgruppen for Bryn kollektivknutepunkt å utarbeide en mulighetsstudie for bydrift i form av en reguleringsplass for busser for Ruter på Etterstadsletta 2 med blandet formål over bydriften. Tomtene er i dag brukt som bussoppstillingsplass i plan, og med noen diverse formål som er lukket for omgivelsene. Planen søker å legge til rette for mer offentligrettede arealformål

som er mer innpasset landskapssituasjonen, og samtidig åpner området opp til å være en mer integrert del av nabolaget for øvrig.

Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole
Saksnummer: 201905606 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.03.2019
Hensikt: Utrede mulighetene og rammene for en utvidelse av Etterstad videregående skole med ca. 360 elever til totalt 1150 elever, ved å oppgradere evt. fornye eksisterende bygninger (bl.annet øket høyde for høyblokkas toppetasje) og utearealer, samt å erstatte eksisterende verkstedhall med et nybygg på 4 høye etasjer.

Etterstadgata 10 - Nye Vålerenga sykehjem
Saksnummer: 201602885 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.02.2016
SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga, Vålerengahjemmet bo- og kultursenter (VBK, heretter benevnt Vålerengahjemmet), med en fremtidsrettet standard. Eksisterende bebyggelse er ikke egnet for ombygging/oppgradering og forutsettes revet.

Østerdalsgata 1 A-L - planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål
Saksnummer: 202002020 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.02.2020
Forslagsstiller ønsker å omregulere eiendommen til kombinert bolig- og næringsformål, der dagens bygningsmasse transformeres og kompletteres med ny bebyggelse. Prosjektet skal vektlegge helhetlige løsninger og bruksformål som tar hensyn til skala, struktur og beliggenhet. Målsetningen er å skape et attraktivt kvartal med en helt særegen identitet som blir et positivt tilskudd til bydelen.

Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
Mottatt sak: 24.06.2022
Bakgrunnen for prosjektet er at dagens bebyggelse representerer en tidligere epoke, er noe utdatert og har en lav utnyttelse i en meget sentral del av Ensjø. Grunneier ønsker å utvikle eiendommen slik at den i større grad svarer til de behovene «nye» Ensjø har etter mange års transformasjon og boligutvikling. Hensikten med prosjektet og planforslaget er å tilrettelegge for en utvikling av eiendommene som åpner for ny og mer hensiktsmessig bruk, bedre utnyttelse og høyere kvalitet. Ambisjonen er å få inn flere publikumsrettede tilbud og næringslokaler som både kan benyttes til produksjon og til kontorer. Etter samråd med PBE kan det også undersøkes om området er egnet for boliger eller eventuelt hotellkonsepter med langtidsleie/leilighetshotell.

Ensjø er et boområde som stadig er i utvikling. Ytterligere utbygging/byggesaker i området må påregnes.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/133/31/29:
16.06.1943 - Dokumentnr: 4762 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 3067 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1957 - Dokumentnr: 4824 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1958 - Dokumentnr: 15361 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG HVILEBRAKKE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1965 - Dokumentnr: 10094 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1970 - Dokumentnr: 458 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1971 - Dokumentnr: 20988 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1972 - Dokumentnr: 1688 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1974 - Dokumentnr: 20736 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 13089 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1993 - Dokumentnr: 12861 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2020 - Dokumentnr: 3066437 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1431482 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:226
Bestemmelse om vedlikehold av støttemur
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten inneholder flere bestemmelser om støttemuren som strekker seg over på eiendommen til gnr. 133 bnr. 226.
Gnr. 133 bnr. 31 er forpliktet til å vedlikeholde støttemuren.

25.08.2025 - Dokumentnr: 988640 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.01.2023 - Dokumentnr: 99831 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/5431

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade - direkte faktura - ca. kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport - direkte faktura - ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 200 673,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Langengen 3

Langengen 3

Nabolaget Ensjø - vurdert av 319 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	9 min 🚶 0.7 km

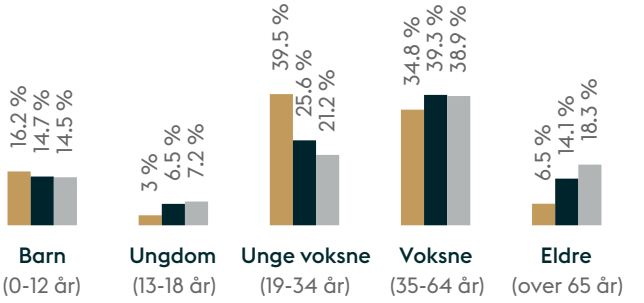
Offentlig transport

Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.5 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.2 km

Barnehager

Etterstadgata barnehage (1-5 å...	27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	45 barn	5 min 🚶 0.4 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år)	62 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Jordal ballbane og skatepark	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANGENGEN 3, 0661 OSLO

Gnr: 133 Bnr: 31 Seksjon: 29
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	25/08/2025
Utskriftsdato:	01/09/2025
Oppdragsnummer:	98113
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med én ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående endeleilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer garasjeplass for én bil med ladebiks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Standard
Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Montert skapinnredning i entré. I den forbindelse ble det boret/skrudd for langt inn i veggen, som førte til brudd på membran og sprukket flis i bad 2. Forholdet ble utbedret av fagfolk.
2023: Malt vegger og himling i entré/gang og himling i hovedsoverom. Montert taklamper. Montert glassplate på vegg over benkeplater i kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 4. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bård Fredagsvik
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Renate Berget & Bård Fredagsvik, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 133 Bnr: 31 Seksjon: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3394.2 m²
Eierbrøk seksjon:	87 / 5431
Hjemmelshaver:	Renate Berget & Bård Fredagsvik
Adresse:	Langengen 3, 0661 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/09/2025	Egenerklæring, signert og datert 21.08.2025.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	25/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	87	84	3
Sum bolig:	87	84	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	87	0	0	17
Sum bolig:	87	5	0	17
Sum BRA:	92			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, delvis forblendet med teglstein, delvis kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Felles varmeanlegg, tilknyttet vannbåren gulvvarme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Felles fasiliteter, ifølge eier:
- Felles bakgård med lekeapparater og sittegrupper.
- Felles takterrasse.
- Felles sykkelbod.

Lovlighet

Beskrivelse: Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav i forbindelse med oppføring er ivaretatt i form av ferdigattest.

Faktura er fremvist for følgende:
Reparasjon av flis i dusj og fuge skap i gang inkludert kjøring, lim og fug, dette er kun reparasjon av flis. Mørch & Koldre Mur & Flis AS, 21.02.2024.

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS, signert og datert 29.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Montert lamper på soverom 1-2-3 samt brytere til dimmere. - Montert 1stk egen innkjøpt taklampe i kott. - Opplegg av 1 stk pendellampe over spisebord i stue. - Skiftet ut 2 stk kronevendere til leddim 2x100.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom stue og entré/gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré/gang, stue/kjøkken og alle soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Terrassebord på tilfarere og rekkverk i aluminiumskonstruksjon, med felter i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i begge bad.
Dreneringsrør fra fordelerskapene.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad ved entré/gang.

Tilstandsvurdering: Funksjon på hovedstoppekranen, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Tyder

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom, bortsett fra bod. Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg.
Fordelerskap er montert i entré/gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten, og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Ventilasjonsaggregat er montert i bod.

Filter er ifølge eier sist skiftet for ca. 6 måneder siden. Eier opplyser om at anbefalt utskiftningsintervall er 6-12 måneder.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS, signert og datert 29.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Montert lamper på soverom 1-2-3 samt brytere til dimmere. - Montert 1stk egen innkjøpt taklampe i kott. - Opplegg av 1 stk pendellampe over spisebord i stue. - Skiftet ut 2 stk kronevendere til leddim 2x100.

Samsvarserklæring fra Minel Drøbak Elektriske AS, signert og datert 02.05.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg: Installasjon iht. kontrakt. Prosjektnummer: 2007. Prosjektnavn: E 34 Ensjølyst. Badekabiner er utenfor vårt grensesnitt.

Samsvarserklæring fra Badelement A/S, signert og datert 17.04.2022 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på dokumentasjon, alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i steinkonpositt med underlimt kum i rustfritt stål. Glassplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Sensor til automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré og bod.
Malte betongelementer forøvrig.

Himlingshøyder: ca. 2,25 m målt i entré/gang. ca. 2,67 m målt i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med skap, stang og hyller i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter og speilfronter i alle soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på alle vinduer bortsett fra vindu i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad med adkomst fra entré/gang

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er i hovedsak vurdert tilfredsstillende. Ett lite område utenfor dusjsone, omtrent midt på gulvet har ca. 1 mm motfall, som kan gi noe risiko for vannansamling i et lite område.

Det er noe misfarging i fuger.

Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt/flere fliser og i større deler av flisene, men det er foreløpig ikke registrert sprekkdannelser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging i fuger.

Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område/få fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Tyder

Våtrom - Bad med adkomst fra hovedsoverom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Eier opplyser om at det i 2024 ble montert ny skapinnredning i entré. I den forbindelse ble det boret/skrudd for langt inn i veggen, som førte til brudd på membran og sprukket flis i badet. Forholdet ble ifølge eier utbedret av fagfolk. Det er fremvist bildedokumentasjon, hvor det fremkommer at flis ble fjernet, hullet ble fuget og at det ble lagt ny membranduk over hullet før montering av ny flis.

Faktura er fremvist for følgende:
Reparasjon av flis i dusj og fuge skap i gang inkludert kjøring, lim og fug, dette er kun reparasjon av flis. Mørch & Koldre Mur & Flis AS, 21.02.2024.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt/flere fliser og i større deler av flisene, men det er foreløpig ikke registrert sprekkdannelser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område/få fliser. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredagsvik, Bård	9578-5999-4-978313	2025-09-05 10:44:11
Berget, Renate	9578-5999-4-1592376	2025-09-05 10:56:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0517/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langengen 3, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bård Fredagsvik, Renate Berget

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5013793
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mørch & Koldre Mur og Flis AS, reparert hull i membran og byttet skadet flis etter at en håndverker boret gjennom veggen, arbeidet utført 16 Februar 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se kommentar over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utbygger, FDV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: hull i membran og flis utbedret av håndverker, ref tidligere punkt. Det er i forbindelse med salg oppdaget en mulig feil med noen fliser på badene. Pågående reklamasjonsak , selger tar dialogen med utbygger

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er observert rotter utendørs i sameiet. Styret følger dette opp med Anticimex, via forsikringen til sameiet

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0517/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Berget, Renate	**2025-09-05**	**Fredagsvik, Bård**	**2025-09-05**

Identifikasjon

bankID Berget, Renate

Identifikasjon

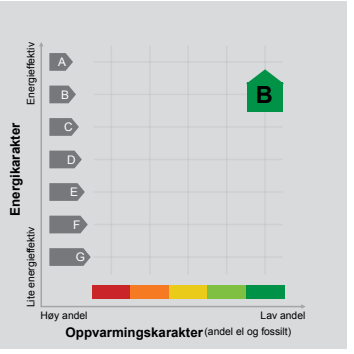
bankID Fredagsvik, Bård

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langengen 3
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	29
Festenummer	—
Bygningsnummer	300816688
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	19860eb2-6e4a-48ef-85db-8fd62120f911
Dato	02.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langengen 3
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Bolignr: H0405
Dato: 02.05.2023 18:30:58
Energimerkenr: 19860eb2-6e4a-48ef-85db-8fd62120f911

Gårdsnr: 133
Bruksnr: 31
Seksjonsnr: 29
Festenr: 0
Bygningsnr: 300816688

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Boligopplysninger:

Ensjølyst Sameie
Langengen 3
0661 OSLO

Vår ref.: 2129/29
Type: Boligsameie
Eiere: Bård Fredagsvik, Renate Berget

Fødselsdato eier: 03.01.1978
Fødselsdato medeier: 24.05.1983

Organisasjonsnr: 931 151 363
Seksjonsnr: 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 335**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 597
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	438
Objekt:	Parkeringsplass nr 20 (21291 - 20)	300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Nina Christin Braaten Karlsen
Adresse: Langengen 3
Postnr/-sted: 0661 OSLO
Telefon: Mob.: 95557390
E-post: lasse@rosneseiendom.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

Utestående saldo: **4 335**

Felleskostnader:	4 335	Restanse:	4 335
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	654
Annen formue:	15 992	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 133/31
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4330.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5013793

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.06.2023	Første innflytting:	09.06.2023	SSBnr:	H0405
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg A og B		

Boligopplysninger:

Ensjølyst Sameie
Langengen 3
0661 OSLO

Vår ref.: 2129/29
Type: Boligsameie
Eiere: Bård Fredagsvik, Renate Berget

Fødselsdato eier: 03.01.1978
Fødselsdato medeier: 24.05.1983

Organisasjonsnr: 931 151 363

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Nytt sameie med innflytning i juni 2023.

Fjernvarme og varmtvann er ikke inkludert i felleskostnadene. Det betales inn et a konto beløp. Styret jobber med en avtale sammen med Ista for månedlige avregninger mot faktisk forbruk.

Parkeringsplasser i Ensjølyst garasjesameie.

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



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

VEDTEKTER FOR ENSJØLYST SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ensjølyst sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.01.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 82 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 133, bnr. 31 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (til parkeringsseksjon snr. 83)
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 41 parkeringsplasser for bil og én MC-plass. Av disse parkeringsplassene for bil er det 39 parkeringsplasser som eies av private, og 2 parkeringsplasser eies av sameiet og skal benyttes til felles bildelingstjeneste.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon og parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon til å leie ut til andre enn seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet dersom det foreligger særlige grunner.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

Dersom eier av sameieandel i snr. 83 selger eller overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 133, bnr. 31, uten samtidig å overdra sin andel, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i garasjesameiet selges.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass. Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- Andre kostnader som bare eller i det vesentligste kan henføres til snr. 83

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser (til bil) og antall MC-plasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til parkeringsseksjon eller som del av seksjonen, hvorav hver parkeringsplass for bil teller som 1 og MC-plassen teller som $^1/_2$. Kostnadene fordeles dermed med 2/83 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass til bil i garasjen, og 1/83 for MC-plass.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt i dette punktet. Kostnadene for de to bildelingsplassene belastes sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikringvinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen og kostnader til drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Det kreves inn a-konto beløp til dekning av fjernvarme som avregnes en gang pr år.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:



Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

b) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

c) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

TRIVSELSREGLER FOR ENSJØLYST SAMEIE

Endret på årsmøte 25.04.2024.



Trivselsreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. GENERELT

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at trivselsregler og vedtekter etterleves både av husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. om leieforhold, Trivselsreglene og andre forhold rettes skriftlig via e-post til styret, Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.
Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til: ensjolyst@gmail.com

TRIVSELSREGLER FOR ENSJØLYST SAMEIE
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE OG BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid. Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel på epost til styret med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i Inngangsparti eller via Facebook-grippen Ensjølyst Sameie. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Røyking på egen balkong eller terrasse må ikke være til sjenanse for naboer.
Det er ikke lov å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under terrassen.

Alle utleieforhold, uansett lengde, skal innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig bo-formål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. Ved utleie, bes utleier melde inn når utleien starter, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier må sørge for at utleien ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på Husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

3. DØRER TIL FELLESAREAL, BODER

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget.
Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Postkasser

Alle skal ha et standard hvitt postkasseskilt. I tillegg kan man ha et merke med NEI TIL REKLAME.
VASKER, SLUK OG TOALETT
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i klosettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i garasje og kjellerboder. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

4. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Det samme gjelder service eller reparasjoner av f.eks. dørtelefon og el-billadersom kun skal utføres av autorisert personell.

5. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET OG RØMNINGSVEIER

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen ved utløst brannalarm i leiligheten.

Dører til leiligheten skal ivareta nødvendig brannmotstand. Det skal ikke monteres kikkhull eller ta hull i dørene uten samtykke fra styret.

Alle dører til fellesarealer med selvlukkere skal holdes lukket. Unntaket er ved korte perioder under f. eks flytting. Årsaken er de skal forhindre spredning av brann og branngasser ved eventuell brannsituasjon.

I trappeoppganger, korridorer, svalganger og i fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming. Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsstyr, kjelker, sykler eller andre gjenstander i felles trapperom som hindrer
Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat pr. leilighet som tilfredsstiller forskriftskravene. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer og eventuelt bytte ut.

6. BRUK AV PRIVATE BALKONGER OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

TRIVSELSREGLER FOR ENSJØLYST SAMEIE
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.

Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettsneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.

Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse. Selv for kortere perioder før avfallet skal kastes, er det både generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, frysere, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen. Blomsterkasser må monteres på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige årsaker eller er til ulempe for andre.

Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

7. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

8. TRAPPEOPPGANG, SVALGANG, TAKTERRASSE OG ØVRIG FELLESAREAL (INNE)

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Trappeoppgangene er fellesskapets eiendom, og blir renholdt og vedlikeholdt av felleskapet. Trapperommene tilhører ikke den enkelte leilighet, og kan derfor ikke brukes som en forlengelse av denne ved å plassere personlige eiendeler der. Unntaket er dørmatter.

Utenfor svalgangene til leilighetene i bygg A og B er det et integrert møbel for å hindre innsyn som fungerer som benk, bord og plantekasse. Dette er privat og tilhører seksjonen.

Fellesarealene skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.
Barn skal ikke gis adgang til parkeringskjeller/bodområder uten følge med voksne.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

9. FELLESOMRÅDER (UTE)

Sameiets fellesområder utendørs skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking i fellesarealene eller takterrassen må ikke være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer.
Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger og terrasser. Dette kan tiltrekke skadedyr.
Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd, og ikke luftes på gårdsplassen. Her skal barn leke

Bil- og motorsykkelkjøring er ikke tillat inne på tun områdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Bil, motorsykler og andre motoriserte kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område eller på brannoppstillingsplasser. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen/bed.

Sykkelparkering kan skje i egne sykkelstativ ute eller i egnet sykkelrom for formålet. Her er det også mulig å lade elsykler. Vennligst påse at denne døren til enhver tid er låst.

10. SØPPEL OG AVFALLSHÅNDTERING

Alt avfall skal kildesorteres og kastes i nedkast-beholdere ved innkjørselen til sameiet i Langengen. To nedkast for restavfall, plast og matavfall, og et for papp og papir. Større pappesker må deles opp slik at de ikke forårsaker en «propp» i nedkastet. Nedkastet til papp og papir er beregnet for husholdningsavfall.
Pr. nå har vi ikke egne beholdere for glass/metall. Beboere oppfordres til å benytte konteiner i Ensjøveien ved Frelsesarmeen.

Det er viktig å holde området rundt beholderne ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholderne. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne da dette **ikke** blir fjernet av Renholdsetaten.

11. ENDRINGER AV FASADEN

Plan-, Bygg og Eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider) uten samtykke fra PBE og/eller styret.

Solavskjermingsprodukter som screens og markise kan monteres i henhold til godkjent fargevalg, materialkvaliteter og lignende distribuert fra styret. De skal følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i noen enheter ved overtakelse.

Utvendige screens:			**Markise**	
Solskjerming	Utvendig screen Zipner SQ 90		**Solskjerming**	Markise uten kassett
Profil Farge	RAL 7006		**Profil Farge**	RAL 7016
Duk	Serge 600- 010011		**Duk**	Santandex 837/926
Motor	Somfy Sunilus/Sunea IO		**Motor**	Somfy Sunea IO

Fastmontert utelampe utover det som er montert av utbygger er ikke tillatt.

TRIVSELSREGLER FOR ENSJØLYST SAMEIE
Organisasjonsnummer: 931 151 363
ensjolyst@gmail.com

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

13. Parkeringskjeller og boder

Styret er ansvarlig for å forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeområdet og bodområdet i kjelleren. Målet er å sikre at vi trives godt, har lave felleskostnader og tilfredsstillende sikkerhet. Vi er ansvarlige for kjelleren, med parkering, boder, lys, ventilasjon, dører, porter og brannsikring.

a. Det er kun tillatt å parkere kjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.
b. Sykler og el-sykler skal settes i sykkelbod eller ute i sykkelstativene på fellesarealet.
c. Dører til bodområdet og sykkelrom skal være låst til enhver tid. Døren kan bare være åpne når du opp-holder deg i rommet. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Det samme gjelder porten inn til garasjen.
d. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder.
e. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.
f. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.
g. Gjenstander som er satt i fellesareal eller utenfor hver bod behandles som avfall. Det kan fjernes uten varsel og medføre gebyr på samme måte som for annet avfall som er satt igjen.
h. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerne dette.
i. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy.
j. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.
k. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket i garasjen. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.
l. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

m. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.
n. Forsøpling i parkering- og bodområdet er forbudt.
o. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere (eiere og leietagere) i sameie, men ikke til øvrige som ikke har direkte tilknytning til sameiet. Dette pga. adgangskontroll til garasjeanlegget.

14. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

15. Endring av trivselsreglene

Trivselsreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtekter

for

Ensjølyst garasjesameie

(Næringsseksjon 83 i Ensjølyst Sameie, org. nr. 931 151 363)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§1 Navn og formål
Sameiets navn er Ensjølyst garasjesameie, i fortsettelsen kalt Garasjesameiet.

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeseksjonen i Oslo kommune. Garasjen skal primært nyttes til parkeringsformål for beboere i Ensjølyst sameie.

§2 Sameiet, sameiets eiendom
Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 41 parkeringsplasser for bil og én MC-plass som ligger i en egen seksjon, snr. 83, på eiendommen gnr. 133 bnr. 31 i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»). Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene. To av parkeringsplassene for bil i Garasjesameiet er bildelingsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i Ensjølyst sameie.

Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

§3 Sameieandeler
Hver sameieandel gir bruksrett til én parkeringsplass. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass til bil gir en eierandel på 2/83, mens MC-plasser gir en eierandel på 1/83. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet fremgår av grunnboken.

Ved salg av seksjon i Ensjølyst sameie plikter seksjonseier å overskjøte andel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen boligseksjonseier i Ensjølyst sameie, jf. § 5-1.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det skal ikke parkeres utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt, og det skal ikke oppbevares bilvrak på parkeringsplassene. MC-plassen kan ikke brukes som parkeringsplass for bil.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§5 Rettslige disposisjoner
§5-1 Salg, pantsettelse mv.
En sameieandel kan ikke overføres til andre enn boligseksjonseiere i Ensjølyst sameie. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon uten samtidig å overdra sin (-e) sameieandel (-er) til annen seksjonseier i Ensjølyst sameie, så kan sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel(-r) i Garasjesameiet selges. Kjøper kan kun være boligseksjonseier i Ensjølyst sameie, evt. kan Ensjølyst sameie kjøpe andelen selv for siden å tilby denne til en boligseksjonseier.

Parkeringsandelen kan fritt pantsettes sammen med tilhørende boligseksjon.

§5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte plass dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne jf. §14 nedenfor.

§5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. §5-1 og §11.

§5-4 Utleie
Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret i Ensjølyst sameie, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon til å leie ut til andre enn seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet dersom det foreligger særlige grunner. Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å leie ut parkeringsplassene til andre dersom det ikke er interessenter i eierseksjonssameiet.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

§5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med boligseksjon i Ensjølyst sameie.

§6 Betaling av fellesutgifter
Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av Ensjølyst sameie. Felleskostnadene tilsvarer dermed felleskostnadene til snr. 83 i Ensjølyst sameie. Sameierne i Garasjesameiet må dekke sin andel av disse kostnadene slik som det er fastsatt i vedtektene til Ensjølyst sameie. Felleskostnadene blir krevd inn sammen med felleskostnadene for Ensjølyst sameie. Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen/eierandelen.

Se §13 ang. kostnader for el-uttak for lading av el-bil.

§7 Sameiermøte
§7-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne

minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I ekstraordinære tilfeller kan innkallingsfristen være minst 3 dager.

§7-2 Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§7-3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§7-4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

§7-5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§7-6 Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

§8 Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel stemmer etter eierandel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 3, 4, 5 og 6
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Sameiets styre
§9-1 Styre skal bestå av en leder og 2-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Hele eller deler av styret i Ensjølyst sameie (org. nr.: 931 151 363) bør utgjøre styret i garasjesameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

§9-2 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Representere sameiet utad

§9-4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

§9-5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§9-6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

§9-7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§9-8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§9-9 Styret har myndighet til å godkjenne salg og utleie av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§10 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeerstatningsloven. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§11 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises

innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 12 Diverse bestemmelser
Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Hver lader har en egen strømmåler inne i laderen og leverandør har egen skytjeneste hvor man har tilgang til forbruk pr. lader/bruker. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Forbruk avregnes hvert kvartal, hver måned eller en gang i året avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Kostnadene kan bli krevd inn sammen med felleskostnadene i Ensjølyst sameie. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystemet og/eller fra styret.

§14 Nedsatt funksjonsevne - Parkeringsplasser
To parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne slik det fremgår av **vedlegg 1**. Se mer i Ensjølyst sameiets vedtekter om plikten til å bytte plass.

§15 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§16 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§17 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§18 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet
Malerhaugveien Park AS vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameierne.

Vedlegg til vedtekter for Ensjølyst garasjesameie Pr. 25.5.2023

P-plass	Leilighetsnummer	Tilhører Bygg	H-nummer	Seksjon	Adresse
1	Bildeling (Otto)				
2	C203	C	H0204	59	Langengen 21
3	C203	C	H0204	59	Langengen 21
4	C103	C	H0104	50	Langengen 21
5	C403	C	H0401	78	Langengen 21
6	C402	C	H0403	77	Langengen 21
7	C401	C	H0402	76	Langengen 21
8	C401	C	H0402	76	Langengen 21
9	A102	A	H0101	3	Langengen 11
10	A104	A	H0101	1	Langengen 15
11	A201	A	H0208	14	Langengen 3
12	A203	A	H0206	12	Langengen 13
13	B201	B	H0209	15	Langengen 3
14	B205	B	H0204	19	Langengen 5
15	B401	B	H0409	33	Langengen 3
16	B301	B	H0309	24	Langengen 3
17	B501	B	H0505	38	Langengen 3
18	B505	B	H0504	42	Langengen 5
19	Bildeling (Otto)				
20	A404	A	H0405	29	Langengen 15
21	A403	A	H0406	30	Langengen 13
22	C401	C	H0402	76	Langengen 21 MC-plass
23	A401	A	H0408	32	Langengen 3
24	A304	A	H0305	20	Langengen 15
25	A303	A	H0306	21	Langengen 13
26	A302	A	H0307	22	Langengen 11
27	A301	A	H0308	23	Langengen 3
28	A204	A	H0205	11	Langengen 15
29	C0102	C	H0103	49	Langengen 21
30	C205	C	H0201	62	Langengen 21
31	C302	C	H0303	67	Langengen 21
32	C305	C	H0301	71	Langengen 21
33	D001	D	U0101	48	Langengen 23
34	D101	D	H0101	57	Langengen 23
35	D104	D	H0104	54	Langengen 23
36	D202	D	H0202	65	Langengen 23
37	D204	D	H0204	63	Langengen 23
38	D301	D	H0301	75	Langengen 23
39	C104	C	H0105	51	Langengen 21
40	D401	D	H0401	82	Langengen 23
41	D201	D	H0201	66	Langengen 23
42	D201	D	H0201	66	Langengen 23

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ensjølyst Sameie

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Kampen skole, Festsalen 4. etg., Normannsgate 57

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om endring av vedtektene § 4-2 Rettslig disposisjonsrett

5.2 Forslag om etablering av Usbl Nøkkelen til felles inngangsdører

5.3 Forslag om endring av rutine for bestilling av filter

5.4 Forslag om et felles system på postkasse skilt

5.5 Forslag om plassering av hylle/eiendeler på sin parkeringsplass som ikke er i veien for noen.

5.6 Forslag om vannslange ute i gården

5.7 Forslag om avvikling av OTTO

6 Valg

6.1 Valg av inntil to varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

I år foreslår styret et todelt styrehonorar: Ordinært styrehonorar og et honorar for ekstraordinært arbeid i oppstartsåret.

1. Ordinært styrehonorar er godtgjørelsen styrets medlemmer mottar for arbeidet de utfører i året som har gått. Det foreslås satt til kr 120.000.
   Dette honoraret gjelder den daglige driften, oppfølging av økonomien, inngåelse og oppfølging av serviceavtaler, leverandører, informasjon til sameierne og besvare beboerhenvendelser m.m.

2. Det ekstraordinære honoraret skal dekke opp for ekstraordinære styrearbeid det første driftsåret. Det foreslås satt til kr 80.000 og gjelder kun det første driftsåret. I året som har gått, har det vært travelt med alt som skal følges opp. Honoraret skal bl.a. dekke tapt arbeidsfortjeneste i-fm. deltagelse på kurs og befaringer og serviceoppdrag. Det har utstrakt kontraktsinngåelse i oppstartsåret på ulike serviceoppdrag til sameiets fellesareal, i tillegg til oppfølging av likviditet, kommunikasjon med sameierne, oppfølging av alle forsikrings- og serviceavtaler osv.

Forslag til vedtak:
1. Ordinært styrehonorar på kr 120.000 godkjennes
2. Ekstraordinært styrehonorar for første driftsår på kr 80.000 godkjennes.

Styrets innstilling:
1. Ordinært styrehonorar på kr 120.000 godkjennes
2. Ekstraordinært styrehonorar for første driftsår på kr 80.000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av vedtektene § 4-2 Rettslig disposisjonsrett

I vedtektene står det følgende:

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon og parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.

Forslag til vedtak: Setningen under fjernes, da Malerhaugen Park As ikke lenger eier noen av boligseksjonene:
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.

Styrets innstilling: Setningen under fjernes, da Malerhaugen Park As ikke lenger eier noen av boligseksjonene:
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.

5.2 Forslag om etablering av Usbl Nøkkelen til felles inngangsdører

Forslagsstiller: Styret

Med Usbl Nøkkelen kan du åpne dører, samle alle nøklene på et sted og dele nøkler like enkelt som å sende en tekstmelding. Usbl Nøkkelen forenkler nøkkeladministrasjon for alle som tilhører sameiet. Med tjenesten får styret og boligeiere muligheten til å bruke mobilen som nøkkel og dele digitale nøkler til servicearbeidere, familie og venner like enkelt som å sende en tekstmelding.

Digitale nøkler har en rekke sikkerhetsmessige fordeler.

Digitale nøkler kan ikke kopieres slik som fysiske og må brukes fra nøkkelholderens unike telefon. Dersom en telefon mistes, kan man enkelt inndra nøkkelen digitalt, og tilgangen fjernes umiddelbart. Det samme gjelder ved et eierskifte. Flytter boligeier A ut og fjernes fra systemet, forsvinner også alle nøklene boligeier har delt med familie og venner.

Hos Usbl Nøkkelen sin teknologipartner Unloc har sikkerhet høyeste prioritet. Unloc har full kontroll på all egen teknologi, og all informasjon og kommunikasjon sendes kryptert - tilsvarende som i nettbanken.

Usbl Nøkkelen fungerer som et valgfritt supplement til borettslaget eller sameiets eksisterende adgangsløsninger, og kan derfor brukes i det omfang man selv ønsker.

Hva koster løsningen?

Usbl Nøkkelen har en lav månedlig kostnad på kr 17 per leilighet. I tillegg må sameiet dekke en engangskostnad knyttet til installasjon av Usbl nøkkelen. Prisen ligger på kr 4000 per fellesdør, totalt 3 hovedinnganger til sameiets fellesareal via Langengen 3, 21 og 23. Styret vil administrere og gi tilgang til sameierne.

Forslag til vedtak: Styret får årsmøtets fullmakt til å inngå avtale om USBL nøkkel.

5.3 Forslag om endring av rutine for bestilling av filter

Forslagsstiller: Filip Neves

Saksfremstilling:
For å redusere felleskostnadene bør eieren kjøpe filtrene til ventilasjonen, ikke styret.

Forslag til vedtak: Eieren kjøper filtrene til ventilasjonen, ikke styret.

Styrets innstilling: Styret anså det som nødvendig å foreta en kollektiv bestilling av filter til ventilasjonsaggregatene. Sameiet har ennå ikke hatt ettårsbefaring og vi ønsket å sikre at det ble bestilt riktig filter med tanke på reklamasjon.

For fremtiden ønsker vi å videreføre ordningen for å være sikre på at filtrene blir skiftet til rett tid.

5.4 Forslag om et felles system på postkasse skilt

Forslagsstiller: Karnjit Singh Daphu

Saksinformasjon:
Jeg mener at det ville vært fordelaktig med et enhetlig skiltsystem for postkassene. På et tidligere bosted hadde styret anskaffet skilt for å sikre et konsistent system.

Ingen system Langengen 3, se vedlegg.

Forslag til vedtak: Vedtak for trivselsregler - Et felles system på postkasse skilt.

Styrets innstilling: Alle beboere bør ha tydelig og solid merking av postkassen. Navn på alle som skal motta post og pakker må stå på postkassen. Postkasseskilt kan bestilles fra flere leverandører inkl. Posten Norge i standard størrelse. De fleste eierne bestilte skilt til postkassene i forbindelse med innflytting. Løse post-it lapper eller annet er ikke tillat og vil bli fjernet. Lapper med reklame utover postkasseskilt og «Nei til reklame» er ikke tillat.

Styret støtter forslaget.

5.5 Forslag om plassering av hylle/eiendeler på sin parkeringsplass som ikke er i veien for noen.

Forslagsstiller: Karnjit Singh Daphu

Forslag til vedtak årsmøtet 25. april 2024

Saksinformasjon:
Jeg skjønner at søppel og ting som bare ligger og slenger må gjøres noe med, det jeg ikke skjønner er hvorfor ikke det er lov å ha en hylle inntil veggen på sin egen parkering som ikke er i veien for noen og hinder ingen rømningsveier.

Om dere tar en tur oppover i etasjene så har flere plassert sko,vågner, akebrett og planter utenfor inngangsdøren som er en fare/hinder om det skulle oppstå brann.

Så om styret ber meg flytte en hylle med mine eiendeler på som står på min parkering og ikke er en fare eller hinder for noen det synes jeg er helt absurd.

Forslag til vedtak: Vedtak for trivselsregler - Plassere av hylle/eiendeler på sin parkeringsplass som ikke er i veien for noen.

Styrets innstilling: Styret tolker dette forslaget som et ønske om å endre trivselsreglene punkt 14. Parkeringskjeller og boder.

Styret er HMS ansvarlig og skal etterkomme lover og forskrifter for å sikre helsen, miljøet og sikkerheten på boligeiendommen og dets beboere. I tillegg må vi forholde oss til forskrift om brannforebygging og brann- og eksplosjonsvernloven § 5.

Styret er derfor forpliktet til å ha et reglement som ivaretar alle fellesarealer og installasjoner, i tillegg til alt fra brannsikring inne til utstyret på lekeplassen ute. Det gir oss en kontroll og en forutsigbarhet over hva den enkelte kan oppbevare i parkeringskjeller og bodområdet. Ved å åpne for at den enkelte eier selv kan bestemme hva som skal oppbevares i garasjen, vil vi miste oversikten.

Styret støtter ikke forslaget av HMS hensyn.

5.6 Forslag om vannslange ute i gården

Forslagsstiller: Filip Neves

Saksfremstilling:
Vannslange ute i gården for å vaske syklene.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for å etablere en vannslange til sykkelvask i bakgården fordi:

- Det er ikke etablert avløp
- Bakgården er en lekeplass og inngangsparti
- Man risikerer at det blir forsøpling og tilsøling

Vi bor sentralt på Ensjø og har kun kort vei til en bensinstasjon hvor man kan vaske og fikse sykkelen sin.

Styret støtter ikke forslaget.

5.7 Forslag om avvikling av OTTO

Bildedelingstjenesten OTTO ble etablert av utbygger helt i starten av Ensjølyst-prosjektet. Dette skulle være et gode for dem som ikke hadde egen bil eller som ikke hadde kjøpt parkeringsplass. OTTO ble tildelt handikapplassene i garasjen som sameiet eier. Avtalen koster sameiet iht. kontrakt 9.000 kroner i måneden, eller 108.000 kroner i året. I tillegg betaler leietaker for bruken av tjenesten og lading.

Siden sameiet ble konstituert og vi flyttet inn, har ikke løsningen fungert. Det har til tider ikke vært mulig å finne bilene eller leie bilene på appen til OTTO. Det har vært ni bookinger totalt i perioden 05.08.-04.09.2023. Sameiet har ikke blitt fakturert for avtalen utover denne perioden. I tillegg har ikke Charge 365 faktureringsmuligheter og OTTO har ingen betalingskort de kan registrere
for å betale for lading av bilene. Resultatet ble at OTTO ikke hadde biler tilgjengelig for leie i garasjen. Styret har brukt mye tid på å få på plass en løsning - også med gode innspill fra en beboer i sameiet som ønsker en løsning. Dette har ikke ført fram. OTTO har gitt oss et tilbud om å avslutte avtalen umiddelbart.

Saken skal iht. eierseksjonsloven vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøte.

Forslag til vedtak: **Styret avslutter avtalen med OTTO umiddelbart.**
Plassene disponeres midlertidig som gjesteplasser etter avtale med styret. Styret kommer tilbake til hvordan garasjeplassene skal disponeres framover, enten ved salg eller utleie. Det vil vi komme tilbake til på et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Styret foreslår derfor at sameiet avslutter avtalen med OTTO. Det finnes flere bildelingstjenester i vårt umiddelbare nærområde - blant annet Hyre, Bilkollektivet med flere.

Parkeringsplassene som eies av sameiet kan enten disponeres som gjesteplasser eller selges til en seksjonseier. Sameiet kan alternativt beholde en parkeringsplass som kan benyttes til utstyr, for eksempel en gulvvasker som kan fjerne vann i garasjen. Det aller viktigste er at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn seksjonseiere.

Vedtektene punkt 4-1 Sameiets parkeringsplasser må endres. I eksisterende tekst heter det:

Sameiet/seksjonseierne disponerer 41 parkeringsplasser for bil og én MC-plass. Av disse parkeringsplassene for bil er det 39 parkeringsplasser som eies av private, og 2 parkeringsplasser eies av sameiet og skal benyttes til felles bildelingstjeneste.

Teksten endres til:
Sameiet/seksjonseierne disponerer 41 parkeringsplasser for bil og én MC-plass. Av disse
parkeringsplassene for bil er det 39 parkeringsplasser som eies av private, og 2 parkeringsplasser eies
av sameiet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Christin Braaten Karlsen (2023-2025)
Styremedlem, Tuan Minh Phan (2023-2025)
Styremedlem, Lin Shamen Christina Andersson (2023-2025)
Styremedlem, Jon Even Andersen (2023-2025)
Varamedlem, Jon Nettum (2023-2024)

6.1 Valg av inntil to varamedlemmer til styret

Det skal iht. vedtektene velges inntil to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Styret praktiserer ikke møtende vara på styremøtene.

Man Hoang Nguyen har meldt seg kandidat til varamedlem.

Kort presentasjon av Man:
Jeg ønsker med dette å melde meg som kandidat til styremedlem. Som fast beboer i dette sameiet engasjerer jeg meg sterkt i flere saker. Jeg finner det bemerkningsverdig at vi har inngått en mindre attraktiv avtale for TV og bredbånd med Telenor. Det bekymrer meg også at noen ikke tar vare på våre felles verdier, som forsøpling rundt containere, sneiper og flasker ved inngangsdørene, osv. Videre har vi opplevd utfordringer med garasjeportløsningen, som ikke har fungert som den skulle over tid etter overtagelsen. Leverandører som har stått for løsninger i fellesområder, som for eksempel vannrør, har dessverre resultert i vannlekkasjer i bodene. Jeg har også observert at flere inngangsdører ikke har fungert som de skulle (vranglås, lager støy som forstyrrer andre beboere, osv.). Jeg er opptatt av at saker blir forvaltet på riktig måte til beste for alle beboerne i dette flotte sameiet.

Litt mer om meg selv: Jeg heter Man Hoang Nguyen og er 45 år gammel. Jeg er gift med min kone, Ellen, og sammen bor vi på Langengen 21, hvor vi trives godt.

Til daglig jobber jeg som IT-ansvarlig i Kommunerevisjonen, og jeg har også tidligere erfaring som styremedlem fra et annet sameie. Jeg beskriver meg selv som strukturert, løsningsorientert og serviceinnstilt. Med min erfaring håper jeg å kunne tilføre merverdi som styremedlem.

Forslag til vedtak: Man Hoang Nguyen velges som varamedlem for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

P.t. har ikke vårt sameie en valgkomite til å finne kvalifiserte kandidater.

Hva er valgkomitéens oppgaver?
En valgkomité har som oppgave å finne egnede kandidater til de ulike styrevervene og innstille dem på valg.

Valgkomitéen er et selvstendig organ som er valgt av årsmøtet og bør bestå av medlemmer som er uavhengige av styret. I tillegg bør de inneha kompetanse som er relevant for å vurdere kandidatenes egnethet. Den er selv ansvarlig for å sette i gang sitt arbeid. Styret opplyser komitéen om hvem i styret som er på valg og hvilken frist komitéen har på å komme med sin innstilling.
Valgkomitéens innstilling legges ved innkallingen til årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 148 877	0
B. Endring arbeidskapital	**1 148 877**	**0**
C. Arbeidskapital	**1 148 877**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 846 918	0
Kortsiktiggjeld	-698 041	0
C Arbeidskapital	**1 148 877**	**0**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Ensjølyst Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 883 176	0	3 364 000	3 434 212
Sum leieinntekt		**2 883 176**	**0**	**3 364 000**	**3 434 212**
Sum inntekt		**2 883 176**	**0**	**3 364 000**	**3 434 212**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 390	0	17 000	28 000
Styrehonorar	2	0	0	120 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		499 019	0	185 000	470 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	237 449	0	489 000	455 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 726	0	699 000	810 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	32 993	0	155 000	151 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	9 690	0	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	274 085	0	249 000	393 950
Revisjonshonorar		8 851	0	8 000	8 500
Forretningsførerhonorar		63 000	0	135 000	135 000
Andre honorar		79 248	0	45 000	70 000
TV/bredbånd		127 590	0	383 000	401 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		971	0	0	5 000
Forsikringer		101 764	0	267 000	183 000
Eiendomsskatt		32 356	0	0	0
Andre kostnader		8 151	0	1 000	1 000
Sum kostnad		**1 754 282**	**0**	**2 768 000**	**3 326 950**
Driftsresultat		**1 128 894**	**0**	**596 000**	**107 262**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 178	0	0	0
Rentekostnad		1 195	0	0	0
Netto finansposter		**-19 983**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 148 877**	**0**	**596 000**	**107 262**
Overført sameiekapital		1 148 877	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 148 877**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2023 Ensjølyst Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44 243	0
Andre kortsiktige fordringer		5 764	0
Forskuddsbetalte kostnader		149 356	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 647 556	0
Sum omløpsmidler		**1 846 918**	**0**
SUM EIENDELER		**1 846 918**	**0**

Balanse 2023 Ensjølyst Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 148 877	0
Sum opptjent egenkapital		**1 148 877**	**0**
Sum egenkapital	**7**	**1 148 877**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 210	0
Leverandørgjeld		312 978	0
Skyldig off. myndigheter		790	0
Annen kortsiktig gjeld		351 063	0
Sum kortsiktig gjeld		**698 041**	**0**
Sum gjeld		**698 041**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 846 918**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Nina Christin Braaten Karlsen
Styreleder

Lin Shamen Christina Andersson
Styremedlem

Jon Even Andersen
Styremedlem

Tuan Minh Phan
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Ensjølyst Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiets eiendom er på gårdsnummer 133, bruksnummer 31 i Oslo kommune, tomten er på 4 330m2, Sameiets eiendom er forsikret i IF Skadeforsikring Polisenummer SP5013793. Sameiet består av 83 enheter.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 342 578	0
3609 Leie parkering	77 710	0
3610 Sameieinnbetalinger	596 211	0
3618 Felleskostnader energi -varmtvann- oppvarming	651 308	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	215 369	0
Sum	**2 883 176**	**0**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	5 000	0
5150 Påløpne feriepenger	600	0
5400 Arbeidsgiveravgift	705	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	85	0
Sum	**6 390**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	110 848	0
6341 Brannalarm	56 756	0
6361 Fast renhold	41 811	0
6364 Matteleie	2 504	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 902	0
6392 Containerleie/tømming	3 629	0
Sum	**237 449**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	32 993	0
Sum	**32 993**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 193	0
6552 Driftsmateriell	2 497	0
Sum	**9 690**	**0**

Noter årsregnskap 2023 Ensjølyst Sameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	9 011	0
6602 Vedlikehold VVS	28 300	0
6603 Vedlikehold elektro	43 750	0
6611 Vedlikehold heiser	54 585	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 248	0
6648 Vedlikehold dører og porter	134 191	0
Sum	**274 085**	**0**

2129 Ensjølyst Sameie Org. nr. 931151363

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	1 148 877	1 148 877
Sum opptjent egenkapital	**0**	**1 148 877**	**1 148 877**
Sum egenkapital	**0**	**1 148 877**	**1 148 877**

Resultat og balanse med noter for Ensjølyst Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjølyst Sameie

Styreleder	Nina Christin Braaten Karlsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Lin Shamen Christina Andersson (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Jon Even Andersen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Tuan Minh Phan (sign.)	05.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Ensjølyst Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ensjølyst Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 8QB2W-5S2TD-QELEA-U16H1-4O7WX-35YEE

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8QB2W-5S2TD-QELEA-U16H1-4O7WX-35YEE

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-07 06:03:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BQB2W-5S2TD-QELEA-U16H1-4O7WX-35YEE

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

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

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

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2023/2024

Kjære beboer i Ensjølyst Sameie

Det er snart et år siden vi endelig kunne flytte inn i Ensjølyst Sameie. I årsberetningen ser vi tilbake på året som har gått, vi oppsummerer arbeidet som er gjort og ikke minst pågår i sameiet av smått og stort.

Vi oppfordrer alle til å lese innkallingen, som inneholder mye nyttig informasjon.

Årets årsmøte arrangeres fysisk på Kampen skole, torsdag 25. april kl. 18:00.
Vi synes det er viktig å gjennomføre første ordinære årsmøte fysisk slik at vi kan møtes alle sammen.
Det blir enkel servering.

Etter årsmøte blir det beboermøte hvor du kan stille spørsmål som ikke er en del av sakslista til årsmøtet.

Velkommen til årsmøte 25. april.

Styret består i dag av:

Rolle	Navn	Valgt for	Ansvarsoppgaver
Styreleder	Nina Christin Braaten Karlsen	2023-2025	• Daglig drift, fakturabehandling • Oppfølging av leverandører • Oppfølging service- og driftsavtaler • Nøkkelbestilling • Reklamasjon • Løpende oppfølging
Styremedlem	Tuan Minh Phan	2023-2025	• HMS ansvarlig • Oppfølging av FDV-dokumentasjon • Kommunikasjon mot andre offentlige myndigheter • Reklamasjon • Løpende oppfølging
Styremedlem	Jon Even Andersen	2023-2025	• Fakturabehandling • Kommunikasjon • Renhold • HMS • Løpende oppfølging
Styremedlem	Lin Shamen Christina Andersson	2023-2025	• Ringetablå • Postkasser • Uteområde • HMS • Løpende oppfølging

Varamedlemmer til styret:
Jon Nordal Nettum (2023-2024)
Styret praktiserer ikke møtende vara.

Valg av varamedlemmer, valgkomite
Det skal iht. vedtektene velges inntil 2 varamedlemmer til styret for perioden 2024-2025.
Styret anser det som viktig å ha en valgkomité som kan fremme kompetente kandidater til framtidige styreverv. Fordi det p.t. ikke er etablert en praksis om valgkomite i sameiet, kan de som ønsker å stille som kandidat til valgkomiteen melde fra til styret.

Hva innebærer det å sitte i styret?

Styrets viktigste oppgaver i sameiet inkluderer flere ansvarsområder for å sikre en effektiv drift og trivsel for sameierne. Styrevervet innebærer et stort ansvar, men det gir også en god mulighet til å bli kjent med sameierne og påvirke fellesskapet. Oppgavene til styret inkluderer løpende drift og vedlikehold, oppfølging av serviceavtaler, deltagelse på befaringer og kurs.

Den daglige driften av sameiet består i hovedsak av faste oppgaver som økonomioppfølging, budsjett- og fakturakontroll. I styremøtene er det oppfølging av beboersaker, andre aktuelle saker og langsiktig planlegging. I tillegg har styret vært involvert i en rekke befaringer, leverandørmøter og dialog med andre samarbeidspartnere.

Ensjølyst Sameiet er et nybygg med mange tekniske installasjoner både innen røropplegg, ventilasjon, dørautomatikk, HMS m.m. som krever systematisk og regelmessig oppfølging. Det har også vært behov for å stille spørsmål rundt ferdigstillelsen av bygget mot Bundebygg AS som følge av åpenbare mangler og reklamasjoner. Sist, men ikke minst har det vært mange henvendelser fra beboere (både eiere og leietakere), leverandører, meglere og andre.

Når du sitter i styret forventes det at du er tilgjengelig og bidrar aktivt med planlagte og akutte arbeidsoppgaver. Man har ingen fast arbeidstid eller helligdagsfri, og arbeidsmengden avhenger av hvilke ansvarsområder man har påtatt seg. Styremøter gjennomføres etter normal arbeidstid, møter og befaringer med leverandører foregår på dagtid. Vi har i snitt hatt ett styremøte per måned, i tillegg til at den enkelte følger opp sine ansvarsområder. Styret opprettet tidlig en egen gruppe på Messenger hvor vi er i løpende dialog om saker som dukker opp og må diskuteres underveis. I året som har gått, har det vært travelt med alt som skal følges opp. Mye av arbeidet er tidkrevende og man må regne med daglig aktivitet og arbeid.

I inneværende periode har vi avholdt 6 styremøter, oppstartsmøte med forretningsfører USBL, befaringer med utbygger, underleverandører samt oppfølging av serviceoppdrag. I tillegg ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og ett styremedlem, etter at Simon Lund flyttet og trakk seg fra styret. De viktigste sakene har vært å sette seg inn i og følge opp HMS, tekniske installasjoner og serviceavtalene til bygget.

Vi har også håndtert en rekke løpende hendelser, som blant annet vannlekkasje fra tak i kjeller og oversvømmelse i kjeller, flere runder med innbrudd, “propp” i papircontaineren, problemer med hovedinngangsdørene og oppfølging av falske brannalarmer.

I perioden som har gått, har vi behandlet til sammen 58 styresaker, besvart ca. 100 e-poster fra beboere i tillegg til oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger, inngåelse av serviceavtaler for hele bygget.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Nyhetsbrev 1-2023

Styremedlemmer har også deltatt på møter og befaringer med følgende samarbeidende virksomheter: USBL (forretningsfører), Bundebygg AS (utbygger), Bjerke Rør AS, Bjerke Ventilasjon AS, ISTA AS (avregning varme/varmt tappevann), Rene Trapper AS (renhold), Keysec AS (alarm, sikkerhet), Telenor ASA (bredbånd), USBL Boservice (vaktmester), IF AS (vannlekkasje), KONE AS (heis), Charge365 (ladeanlegg), Viken Solavskjerming AS, Hedengren AS (brann- og nødlys), Lås Prosjekt AS (dører, lås). Sameiets forretningsfører og styrets rådgiver i USBL har vært Katrin Lussand og dette samarbeidet har vært utmerket.

Kommunikasjon

Henvendelser til styret kan du sende via e-post til ensjolyst@gmail.com

Styret bruker også Facebook til å informere, men vi ønsker at henvendelser til styret sendes på e-post eller via BONABO fra USBL. Det er heller ikke alle som er på Facebook.

Det er viktig med god kommunikasjon i sameiet for å unngå misforståelser og for å fremme et godt bofelleskap.

Trivselsregler

Det har vært viktig å få på plass trivselsregler for sameiet. Vi er mange ulike mennesker som skal bo sammen i et fellesskap og det er viktig at vi kan enes om hvordan vi ønsker å ha det.
Trivselsregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Styrets forslag fikk overveldende flertall på det digitale årsmøtet.

HMS-rutiner

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er påkrevet at sameiet har internkontrollsystem innen brannvern, bygg- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr og elektrisk anlegg m.m. Det skal jevnlig utføres inspeksjoner og vernerunder for å ivareta dette kravet. Det er normalt styreleder som er sameiets HMS-ansvarlig, og som i samarbeid med vaktmester og annet fagpersonell utfører HMS-rundene som gjøres hvert kvartal. Ved regelmessig HMS-kontroll sikrer vi at det avdekkes nødvendig behov for vedlikehold, slik at utbedringer kan utføres. Styret har gjennomført en årlig risikovurdering av hele bygget for å kartlegge status på HMS og hva som må følges opp. Rapporten vil bli revidert minst en gang i året. Videre arbeid vil også innebære kursing innenfor lovverk og forskrifter og utarbeide rutiner for oppfølging av avvik.

Overtagelse av fellesareal

Som nevnt innledningsvis har vi vært gjennom flere prosesser med utbygger i forbindelse med overtagelsen av fellesarealene til sameiet. Det har vært gjennomgang og befaringer både i innomhus (takterrasse, tak, kjeller, garasje) og utomhus (befaring av gårdsrom m.m.). Mest tidkrevende har gjennomgangen av FDV-dokumentasjon og oppfølgingen av HMS vært. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er svært omfattende for et nybygg som Ensjølyst Sameie, både for styret som forvalter fellesarealene, men også for den enkelte seksjonseier som har ansvaret for sin seksjon/leilighet. Heldigvis har vi et fagkyndig styremedlem med god kompetanse i styret som ivaretar dette på en god måte.

Fasadeendringer og beplantning

Styret mottok en rekke henvendelser fra enkelte seksjonseiere som ønsker rekkverk og levegger til

markterrassene sine. Vi sendte derfor inn henvendelse til Plan- og bygningsetaten (PBE) og undersøkte om det var mulig å sette opp uten å søke. Tilbakemeldingen var at det var søknadspliktig med krav om ansvarlige foretak og det må søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense. Henvendelsen kan leses i sin helhet på PBE's saksinnsyn.

Styret jobber nå med å bistå noen av seksjonseierne med deler av søknadsprosessen og dialogen med Arcasa Arkitekter AS som var tidligere arkitekt.

Planer for videre vedlikehold og ettårsbefaringen

Vi er allerede i gang med å forberede ettårsbefaringen. Ettårsbefaring er en inspeksjon av fellesarealene som utføres omtrent ett år etter overtakelsen. Den har som formål å avdekke eventuelle feil eller mangler som har oppstått i løpet av det første året etter at styret overtok. Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra overtakelsesdatoen. Styret vurderer å involvere en fagmann eller takstmann for en objektiv vurdering.

Inngangsdører, dører til svalgang og kjeller

Vi har stadig utfordringer med dørene til bygget. Det har vært flere runder med justeringer av dørpumper, låsemekanismer osv. Dette er komplekst, med ulike leverandører (en for pumpene, en for karmene, en for lås). Her kan alle bidra til å holde kostnaden nede ved ikke å bruke makt på dørene når man åpner med bryterne på innsiden. **Ikke bruk håndmakt på døra og skyv den opp om du har dårlig tid, da det skader mekanismen til bryteren og dørpumpa.** Dersom du har behov for at døren holdes åpen i forbindelse med flytting av møbler, varer osv., kan du manuelt bruke knappen på dørpumpa.

HUSK å sette den tilbake i rett posisjon når du er ferdig, ellers vil ikke dørmekanismen fungere som den skal.

Når det gjelder dører i fellesarealer er dette branndører som må settes tilbake i posisjon når de ikke er i bruk. Dette er blant annet for å begrense brann- og røykspredning til andre fellesarealer ved eventuell brannsituasjon.

Hensetning i fellesarealene

Styret vil minne om at det ikke er tillatt å sette fra seg møbler, gjenstander eller søppel i fellesarealene i kjelleren uten avtale med styret. Dette er i tråd med gjeldende trivselsregler som ble vedtatt før jul. Personlige eiendeler skal oppbevares i boder. Søppel skal kjøres bort til gjenbruksstasjonene. Sameiet har mange barnefamilier med barnevogn. Barnevognene kan gjerne oppbevares og låses i sykkelrommene i kjelleren. Av hensyn til rømningssikkerhet, må ikke svalgangene og korridorene benyttes til oppbevaring av barnevogn, leker, sportsutstyr o.l., siden dette er primær rømningsvei for de fleste av leilighetene.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5013793. Det er en totalforsikring som gjelder bygningsmassen.
Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til USBL som melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Nyhetsbrev 1-2023

Hvis sameiets forsikring benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret: ensjolyst@gmail.com. **Egenandelen pr. skade utgjør kr. 10.000. Egenandelen vil bli viderefakturert dersom det er brudd på sameiers vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.**

Innboforsikring/hjemforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier enten selv sørge for å ha forsikring i orden, eller påse at leietaker har tilsvarende forsikring.

Energiavregning

Det er i dag installert målere fra ISTA for avlesning av forbruk av varmt vann og fjernvarme. Styret har signert en avtale med ISTA om individuell avlesning av fjernvarme.
Fordelen med denne løsningen er at den enkelte eier kun betaler for eget forbruk basert på en mer nøyaktig avlesning istedenfor en manuell avregning. Det legges opp til månedlig avregning etter faktisk forbruk. Styret viser til informasjon om montering og programmering av radiokommunikasjon på vann- og energimålere for fjernavlesning som iverksettes i uke 16.
Det vil bli foretatt en avregning for perioden fra innflytting til 31.12.2023. Deretter er målet at den enkelte får en faktura fra USBL hver måned med faktisk forbruk.

Filter til ventilasjonen

I forbindelse med overtagelse av boligen ble vi opplyst om at det bør skiftes filter i ventilasjonsanlegget hvert halvår. Styret foretok en kollektiv bestilling av nye filter via vår leverandør Bjerke Ventilasjon. Vi anså det som nødvendig at bestillingen ble gjort kollektivt, da sameiet ennå ikke har gjennomført ettårsbefaringen og for å sikre at riktig type filter ble bestilt opp til de ulike leilighetene. På sikt vil styret foreslå at den kollektive bestillingen foretas to ganger pr. år for å sikre at filtrene faktisk blir byttet og unngå driftsproblemer på anlegget.

Garasjeporten

Garasjeporten er levert av **Nassau**. Det har vært mange oppstartsproblemer med porten før styret vedtok å installere automatisk skiltgjenkjenning på porten. Vi var ikke fornøyde med responsen og det tok derfor tid å rulle ut løsningen for alle garasjeeierne. Etter siste oppdatering av programvare og justering av kamera ble løsningen mer stabil. Løsningen ble derfor rullet ut for alle garasjeeiere 06.12.2023.
Styret valgte Parqoi som vår leverandør. Styret er administrator av systemet og gir tilgang. Den enkelte garasjeeier kan selv administrere sin bruker via appen PARQOI.

Det har siden oppstarten vært svakheter ved komponentene til porten som har ført til flere serviceoppdrag enn forventet. Dette har vært tidkrevende for styret og ikke minst koster det sameiet penger.
Vi må fremdeles programmere om alle fjernkontrollene, men dato for dette kommer vi nærmere tilbake til. Fjernkontrollene kan være en back-up.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Nyhetsbrev 1-2023

Lading av elbiler

Styret har avtale med Charge365 om fakturering for lading av el- og hybridbiler. Styret administrerer tilgangene. Den enkelte eier kan selv administrere sin bruker ved å laste ned appen Charge365. Her kan du følge med på eget ladeforbruk.

Otto bildelingstjeneste

Utbyggeren inngikk en avtale med bildelingstjenesten OTTO. Det er flere sameiere som kjøpte bolig og ikke kjøpte garasjeplass som følge av dette salgsargumentet. Siden vi flyttet inn, har det vært nærmest umulig å bruke OTTO. Bilene er ikke å finne i appen og OTTO sliter med å få løsningen til å fungere for vårt sameie. Avtalen koster sameiet kr 9 000 pr. måned og det er helt uaktuelt å betale for en tjeneste som ikke fungerer. Det har kun vært en håndfull forespørsler om bilene og styret antar det henger sammen med utvalget av leiebiler i nabolaget. Det er pr. i dag ikke mulig for sameierne å lade OTTO bilen i garasjen. Leietakeren må hurtiglade bilen før den parkeres. Det er også en av grunnene til at det ikke er biler i garasjen. Styret jobber med Charge365 for å få på plass en fakturaløsning som vi er blitt forespeilet vil bli lansert 2. kvartal 2024.

OTTO sine biler har fast plass på handikapplasser i garasjen og det er **ikke** tillatt å benytte disse plassene uten avtale med styret. Bilen blir tauet bort for eiers regning uten ytterligere varsel.

Innbrudd

I oppstarten ble vi dessverre utsatt for flere innbrudd i løpet av kort tid. I tillegg hadde vi et nytt innbrudd rett før Påske. Resultatet ble ødelagte dører, karmer og låser som krevde tiltak og ekstra oppfølging fra styret. Vi engasjerte en periode et vaktselskap (Keysec AS) som gikk runder i bygget og fellesarealene flere ganger hver natt, og sørget for at det ble montert beslag som gjør det mye vanskeligere å bryte seg inn. Innbruddet ble politianmeldt og rapportert inn til forsikringen. Forsikringen vil dekke kostnader som gjelder utbedring av selve skaden. Forebyggende tiltak nye beslag for å sikre og hindre nye innbrudd dekkes ikke.

Kameraovervåking

På det ekstraordinære årsmøte før jul ble det vedtatt å installere kameraovervåking. Et flertall av beboerne ønsket dette. I tillegg er vedtaket hensyntatt i vedtektene. Kameraovervåking er ikke for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål.
Av hensyn til brannsikkerhet (blant annet branntetting og krav til dokumentasjon), ønsker vi å unngå boring og kabling. Dialogen rundt dette har gått litt fram og tilbake mellom oss og leverandør, men håper å komme i mål i løpet av kort tid.

Søppel og avfallshåndtering

Avfallsløsningen er prosjektert ut fra antallet seksjoner i sameiet. Det er viktig at alle er flinke til å sortere husholdningsavfall, papp og glass- og metallemballasje.

Papir og papp
Pappcontaineren er beregnet for vanlig husholdningspapp som f.eks. melkekartonger, eggekartong og lignende.
- Større pappesker/kasser må rives opp i mindre deler og evt. kildesorteres før det kastes.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Nyhetsbrev 1-2023

- Dersom det er fullt, skal pappavfall kastes ved nærmeste mobile kildesorteringsanlegg eller lagres i boden i mellomtiden. Vi opplever til stadighet at det hensettes papp ved siden av containeren. Det er ikke tillatt.

Oppfordringen fra styret er at dere kontakter oss istedenfor å sette det utenfor brønnene. Styret og vaktmester har nøkkel til brønnene og kan sjekke om proppen lar seg løse opp.

Restavfall
Restavfall er avfallet som ikke kan sorteres andre steder. Du kan bruke en vanlig handlepose eller plastpose på rull, men det er viktig at den er solid.

Slik gjør du det:
Du legger alle tre posene i den samme avfallsbeholderen utenfor blokka. Alle posene må ha dobbel knute. Du får grønne og blå/lilla poser gratis på matbutikken og på gjenbruksstasjonene. Hvis butikken er tomme, kan du sende oss en e-post: postmottak@reg.oslo.kommune.no.

Glass- og metallemballasje
Vi har kort vei til vårt nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje i Ensjøveien 22.
Glass- og metallemballasje er krukker, glass og beholdere som har pakket inn en vare. For eksempel syltetøyglass, hermetikkbokser og telysholdere i aluminium. Glass og metallemballasje trenger ikke å være helt rent. Metall eller glass som er for stort for åpningen på beholderen kan leveres på en gjenbruksstasjon. Keramikk skal ikke i returpunkt. Mindre mengder kan legges i restavfallet, eller du kan levere det på en minigjenbruksstasjon/gjenbruksstasjon. Aluminiums former regnes som metallemballasje.

Gjenbruksstasjon
Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallsbeholderen. Annet søppel kan leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner.

Vår nærmeste gjenbruksstasjon er:
Etterstad mobile gjenvinningsstasjon
https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/etterstad-mobile-gjenvinningsstasjon/

Kampen gjenvinningsstasjon
https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/kampen-gjenvinningsstasjon/

Mer info om hvordan du skal kildesortere finner du her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

Vi understreker: Det er **ikke** tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av beholderne og vi risikerer bøter fra Renholdsetaten. Det både ser stygt ut og kan tiltrekke seg skadedyr. Styret bruker mye tid på å rydde opp rundt avfallsbeholderne. Skal vi sette bort jobben vil det koste sameiet penger som igjen kan påvirke felleskostnadene.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Nyhetsbrev 1-2023

Dugnad

Styret legger opp til en felles dugnad før 17. mai og kommer tilbake med endelig dato. I forbindelse med dugnaden kjøper vi inn feiekoster, raker og søppelsekker til fellesskapet i tillegg til at det blir bestilt container for blandet avfall (NB! ikke elektrisk avfall!). Har du noe du skal kaste, har du muligheten når den er på plass.

Vannlekkasje i kjeller

Vi har hatt vannlekkasje utenfra og inn i en bod i kjelleren. Årsaken til vannlekkasjen er utett membran ved innkjøringen til garasjeanlegget. Styret har gått befaring med takstmann som har gjort undersøkelser og tatt bilder og rapporten blir sendt til IF for vurdering. Vurderingen fra IF bestemmer den videre prosessen. Kostnadene dekkes inntil videre av forsikringsselskapet, men utbygger er informert og har varslet sine underleverandører.

Vann i garasjen

I løpet av vinteren har vi hatt mye vann i garasjen. Nyttårsaften måtte vi ha pumpebil fra Rørleggervakta AS som på kort tid kunne pumpe ut alt vannet som hadde samlet seg. Til sammen ble det pumpet ut 1300 liter vann! Vi måtte på nytt ha pumpebil 22. januar av samme grunn.
Styret har vært i dialog med utbygger og gått befaringer. I henhold til bygningsforskriften Tek17 kreves det ikke sluk i garasjer. For utbygger er nok dette et kostnadsspørsmål, i tillegg til at regelverket rundt etablering av kummer i garasjeanlegg er kostbart.
Det må etableres en fast avtale med en leverandør som regelmessig og ved behov kan komme og tømme garasjen for vann. Det vil også bli etablert en avtale om garasjevask årlig.

Solavskjerming

Styret kontaktet utbygger for å komme i kontakt med leverandør av solavskjerming.
Plan-, Bygg og Eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer av fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider) uten samtykke fra PBE og/eller styret.

Solavskjerming som screens og markise kan monteres i henhold til godkjent fargevalg, materialkvaliteter og lignende. Dette er tidligere blitt distribuert fra styret. De skal følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i noen enheter ved overtakelse.

Det er flere som har bestilt via Viken Solskjermingssystemer AS (https://sologtak.no) som kan kontaktes her: post@sologtak.no eller tlf. +4796882648

Julegrantenning og sommeravslutning

Styret inviterte til julegrantenning 1. søndag i advent med servering av gløgg og pepperkaker. Det var hyggelig å se at så mange hadde anledning til å delta.
Vi satser også på å ha en sommeravslutning før St. Hans. Vi ser for oss litt grilling i gårdsrommet og hvor den enkelte selv tar med drikke til eget forbruk. **Dersom noen har lyst til å være med å arrangere sommerfesten, er det bare å ta kontakt med Lin i styret.**



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ensjølyst Sameie torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Kampen skole, Festsalen 4. etg., Normannsgate 57.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Nina Christin B. Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Styremedlem Lin Andersson

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble:

Åsmund Vagnildhaug og Phillip Fu Lam Ip.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:28
Antall fremlagte fullmakter:3
Totalt:31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent, enstemmig

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

I år foreslår styret et todelt styrehonorar: Ordinært styrehonorar og et honorar for ekstraordinært arbeid i oppstartsåret.

1. Ordinært styrehonorar er godtgjørelsen styrets medlemmer mottar for arbeidet de utfører i året som har gått. Det foreslås satt til kr 120.000.
   Dette honoraret gjelder den daglige driften, oppfølging av økonomien, inngåelse og oppfølging av serviceavtaler, leverandører, informasjon til sameierne og besvare beboerhenvendelser m.m.

2. Det ekstraordinære honoraret skal dekke opp for ekstraordinære styrearbeid det første driftsåret. Det foreslås satt til kr 80.000 og gjelder kun det første driftsåret.
   I året som har gått, har det vært travelt med alt som skal følges opp. Honoraret skal bl.a. dekke tapt arbeidsfortjeneste i-fm. deltagelse på kurs og befaringer og serviceoppdrag. Det har utstrakt kontraktsinngåelse i oppstartsåret på ulike serviceoppdrag til sameiets fellesareal, i tillegg til oppfølging av likviditet, kommunikasjon med sameierne, oppfølging av alle forsikrings- og serviceavtaler osv.

Vedtak:

Ordinært styrehonorar på kr. 120.000 ble godkjent.Enstemmig.

I tillegg ble et ekstraordinært styrehonorar for første driftsår på kr 80.000 godkjent. Enstemmig.

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av vedtektene § 4-2 Rettslig disposisjonsrett

I vedtektene står det følgende:

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er organisert som en egen parkeringsseksjon og parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. **Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.**

Forslag til vedtak: Setningen under fjernes, da Malerhaugen Park As ikke lenger eier noen av boligseksjonene:
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.

Styrets innstilling: Setningen under fjernes, da Malerhaugen Park As ikke lenger eier noen av boligseksjonene:
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.

Vedtak:

Setningen under fjernes fra vedtektene, da Malerhaugen Park As ikke lenger eier noen av boligseksjonene:
Malerhaugveien Park AS har likevel rett til å selge parkeringsplassene til andre dersom det ikke er kjøpere i eierseksjonssameiet.
Enstemmig.

5.2 Forslag om etablering av Usbl Nøkkelen til felles inngangsdører

Forslagsstiller: Styret

Med Usbl Nøkkelen kan du åpne dører, samle alle nøklene på et sted og dele nøkler like enkelt som å sende en tekstmelding. Usbl Nøkkelen forenkler nøkkeladministrasjon for alle som tilhører sameiet. Med tjenesten får styret og boligeiere muligheten til å bruke mobilen som nøkkel og dele digitale nøkler til servicearbeidere, familie og venner like enkelt som å sende en tekstmelding.

Digitale nøkler har en rekke sikkerhetsmessige fordeler.

Digitale nøkler kan ikke kopieres slik som fysiske og må brukes fra nøkkelholderens unike telefon. Dersom en telefon mistes, kan man enkelt inndra nøkkelen digitalt, og tilgangen fjernes umiddelbart. Det samme gjelder ved et eierskifte. Flytter boligeier A ut og fjernes fra systemet, forsvinner også alle nøklene boligeier har delt med familie og venner.

Hos Usbl Nøkkelen sin teknologipartner Unloc har sikkerhet høyeste prioritet. Unloc har full kontroll på all egen teknologi, og all informasjon og kommunikasjon sendes kryptert - tilsvarende som i nettbanken.

Usbl Nøkkelen fungerer som et valgfritt supplement til borettslaget eller sameiets eksisterende adgangsløsninger, og kan derfor brukes i det omfang man selv ønsker.

Hva koster løsningen?

Usbl Nøkkelen har en lav månedlig kostnad på kr 17 per leilighet. I tillegg må sameiet dekke en engangskostnad knyttet til installasjon av Usbl nøkkelen. Prisen ligger på kr 4000 per fellesdør, totalt 3 hovedinnganger til sameiets fellesareal via Langengen 3, 21 og 23. Styret vil administrere og gi tilgang til sameierne.

Vedtak:

Antall For:4

Vedtak:
Forslaget falt.

5.3 Forslag om endring av rutine for bestilling av filter

Forslagsstiller: Filipe Neves

Saksfremstilling:
For å redusere felleskostnadene bør eieren kjøpe filtrene til ventilasjonen, ikke styret.

Vedtak:

Antall for: 3

Vedtak: Forslaget falt.

Styret opprettholder en kollektiv bestilling for sameiet.

5.4 Forslag om et felles system på postkasse skilt

Forslagsstiller: Karnjit Singh Daphu

Saksinformasjon:
Jeg mener at det ville vært fordelaktig med et enhetlig skiltsystem for postkassene. På et tidligere bosted hadde styret anskaffet skilt for å sikre et konsistent system.

Ingen system Langengen 3, se vedlegg.

Vedtak:

Antall for. 31

Vedtak: Trivselsreglene oppdateres med at: Alle skal ha et standard hvitt postkasseskilt. I tillegg kan man ha et merke med NEI TIL REKLAME.

5.5 Forslag om plassering av hylle/eiendeler på sin parkeringsplass som ikke er i veien for noen.

Forslagsstiller: Karnjit Singh Daphu

Forslag til vedtak årsmøtet 25. april 2024

Saksinformasjon:
Jeg skjønner at søppel og ting som bare ligger og slenger må gjøres noe med, det jeg ikke skjønner er hvorfor ikke det er lov å ha en hylle inntil veggen på sin egen parkering som ikke er i veien for noen og hinder ingen rømningsveier.

Om dere tar en tur oppover i etasjene så har flere plassert sko,vågner, akebrett og planter utenfor inngangsdøren som er en fare/hinder om det skulle oppstå brann.

Så om styret ber meg flytte en hylle med mine eiendeler på som står på min parkering og ikke er en fare eller hinder for noen det synes jeg er helt absurd.

Vedtak:

Forslaget falt. Styrets innstilling ble vedtatt.

5.6 Forslag om vannslange ute i gården

Forslagsstiller: Filip Neves

Saksfremstilling:
Vannslange ute i gården for å vaske syklene.

Vedtak:

Styret ser ikke behovet for å etablere en vannslange til sykkelvask i bakgården fordi:

- Det er ikke etablert avløp
- Bakgården er en lekeplass og inngangsparti
- Man risikerer at det blir forsøpling og tilsøling

Vi bor sentralt på Ensjø og har kun kort vei til en bensinstasjon hvor man kan vaske og fikse sykkelen sin.

Styret støtter ikke forslaget.

For: 12
Mot: 15

Vedtak: Forslaget falt.

5.7 Forslag om avvikling av OTTO

Bildedelingstjenesten OTTO ble etablert av utbygger helt i starten av Ensjølyst-prosjektet. Dette skulle være et gode for dem som ikke hadde egen bil eller som ikke hadde kjøpt parkeringsplass. OTTO ble tildelt handikapplassene i garasjen som sameiet eier. Avtalen koster sameiet iht. kontrakt 9.000 kroner i måneden, eller 108.000 kroner i året. I tillegg betaler leietaker for bruken av tjenesten og
lading.

Siden sameiet ble konstituert og vi flyttet inn, har ikke løsningen fungert. Det har til tider ikke vært mulig å finne bilene eller leie bilene på appen til OTTO. Det har vært ni bookinger totalt i perioden 05.08.-04.09.2023. Sameiet har ikke blitt fakturert for avtalen utover denne perioden. I tillegg har ikke Charge 365 faktureringsmuligheter og OTTO har ingen betalingskort de kan registrere
for å betale for lading av bilene. Resultatet ble at OTTO ikke hadde biler tilgjengelig for leie i garasjen. Styret har brukt mye tid på å få på plass en løsning - også med gode innspill fra en beboer i sameiet som ønsker en løsning. Dette har ikke ført fram. OTTO har gitt oss et tilbud om å avslutte avtalen umiddelbart.

Saken skal iht. eierseksjonsloven vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøte.

Vedtak:

Saken skal iht. eierseksjonsloven vedtas med 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøte.

Enstemmig vedtatt. Vedtektene må oppdateres.

6. Valg

6.1 Valg av inntil to varamedlemmer til styret

Det skal iht. vedtektene velges inntil to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Styret praktiserer ikke møtende vara på styremøtene.

Man Hoang Nguyen har meldt seg kandidat til varamedlem.

Kort presentasjon av Man:
Jeg ønsker med dette å melde meg som kandidat til styremedlem. Som fast beboer i dette sameiet engasjerer jeg meg sterkt i flere saker. Jeg finner det bemerkningsverdig at vi har inngått en mindre attraktiv avtale for TV og bredbånd med Telenor. Det bekymrer meg også at noen ikke tar vare på våre felles verdier, som forsøpling rundt containere, sneiper og flasker ved inngangsdørene, osv. Videre har vi opplevd utfordringer med garasjeportløsningen, som ikke har fungert som den skulle over tid etter overtagelsen. Leverandører som har stått for løsninger i fellesområder, som for eksempel vannrør, har dessverre resultert i vannlekkasjer i bodene. Jeg har også observert at flere inngangsdører ikke har fungert som de skulle (vranglås, lager støy som forstyrrer andre beboere, osv.). Jeg er opptatt av at saker blir forvaltet på riktig måte til beste for alle beboerne i dette flotte sameiet.

Litt mer om meg selv: Jeg heter Man Hoang Nguyen og er 46 år gammel. Jeg er gift med min kone, Ellen, og sammen bor vi på Langengen 21, hvor vi trives godt.

Til daglig jobber jeg som IT-ansvarlig i Kommunerevisjonen, og jeg har også tidligere erfaring som styremedlem fra et annet sameie. Jeg beskriver meg selv som strukturert, løsningsorientert og serviceinnstilt. Med min erfaring håper jeg å kunne tilføre merverdi som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ved akklamasjon ble:
Man Hoang Nguyen for 1 år.
Åsmund Vagnildhaug 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

P.t. har ikke vårt sameie en valgkomite til å finne kvalifiserte kandidater.
Hva er valgkomitéens oppgaver?
En valgkomité har som oppgave å finne egnede kandidater til de ulike styrevervene og innstille dem på valg.
Valgkomitéen er et selvstendig organ som er valgt av årsmøtet og bør bestå av medlemmer som er uavhengige av styret. I tillegg bør de inneha kompetanse som er relevant for å vurdere kandidatenes egnethet. Den er selv ansvarlig for å sette i gang sitt arbeid. Styret opplyser komitéen om hvem i styret som er på valg og hvilken frist komitéen har på å komme med sin innstilling.
Valgkomitéens innstilling legges ved innkallingen til årsmøtet.

Vedtak:
Styret har fullmakt til å finne kandidater.

Protokoll for Ensjølyst Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Christin Braaten Karlsen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Lin Shamen Christina Andersson (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Åsmund Vagnildhaug (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Phillip Fu Lam Ip (sign.)	26.04.2024

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ensjølyst Sameie

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 16:00 - søndag 27.04.2025 kl. 16.00 - Digitalt møte på Min side i Bonabo

Høringsperiode: Onsdag 23.04.2025 kl. 16.00 - fredag 25.04.2025 kl. 15.00

Stemmeperiode: Fredag 25.04.2025 kl. 18.00 - søndag 27.04.2025 kl. 16.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av trivselsreglenes punkt 7

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 24.04.2025 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Eierseksjonsloven § 55. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning fra årsmøte ved slutten av arbeidsåret.

Her er bakgrunn for styrets forslag til honorar:

Styrevervet må utføres både på dagtid, kveldstid, i helger og ferier. Det kan bety tapt arbeidsfortjeneste fordi man må ta fri fra jobben for å følge opp reklamasjoner, serviceavtaler, møter med leverandører m.m. Sameiet er fremdeles i garantitiden og det er tidvis behov for kartlegging av feil og mangler, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser fra det offentlige.

Noen av arbeidsoppgavene kan kjøpes av eksterne spesielt knyttet til reklamasjoner m.m. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og ikke nødvendigvis gi et godt resultat, fordi eksterne ressurser ikke kjenner eller har en nær tilknytning til sameiet.

Det jobbes derfor kontinuerlig med å utarbeide gode rutiner for fremtidig styrer.

Prosjekter vi har jobbet i perioden:

- Avregning av fjernvarmen
- Alternativ for ny tv/internettavtale
- Serviceavtale på dører/lås
- Utomhus avtale i vår- og sommerhalvåret

Det har vært utfordrende å finne kandidater til styret for kommende periode. Styrearbeid handler om å ta vare på verdier og skape gode bomiljøer og trygghet. Det har derfor vært en stort ønske fra det sittende styret å rekruttere interne ressurser framfor å leie inn eksterne. Styrevervet må utføres både på dagtid og kveldstid og det er derfor nødvendig å honorere innsatsen.

Styret foreslår et honorar på kr 200.000 tilsvarende honoraret som ble utbetalt i 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av trivselsreglenes punkt 7

Styret foreslår i legge til følgende punkt om takterrassen under punkt 7 i trivselsreglene:

Takterrassen

Takterrasse er bare til bruk for beboerne i Ensjølyst Sameie og kan ikke lånes ut til andre. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke er til ulempe eller ubehag for andre. Det skal være ro på takterrassen etter kl. 23:00.

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd og forlate takterrassen om andre beboere ønsker dette pga. allergi.

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler, stjerneskudd etc. Røyking er ikke tillatt. Takterrassen skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ ungdom uten i følge av voksne.

Det må ikke skylles ut vann eller lignende i beplantede områder.

Alt av benker på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på benker, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, o.lign. må tas med hjem når man forlater takterrassen.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

Forslag til vedtak: Avsnittes om takterrassen vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nina Christin Braaten Karlsen
Styremedlem, Lin Shamen Christina Andersson
Styremedlem, Jon Even Andersen
Varamedlem, Man Hoang Nguyen
Varamedlem, Åsmund Vagnildhaug

6.1 Valg av leder

Nina Christin B. Karlsen stiller til gjenvalg som styreleder for sameiet i to nye år. Jeg har vært styreleder i Ensjølyst sameie i snart to år. Privat er jeg gift med Raymond og vi har tre voksne barn og 5 barnebarn.

Har jobbet som eiendomsforvalter i 17 år og har i tillegg erfaring innen administrasjon, ledelse og styrearbeid. Anser meg selv som en engasjert, handlekraftig og omsorgsfull person med stor arbeidskapasitet og gode samarbeidsevner.

Jeg er opptatt av fellesskapet og at Ensjølyst Sameie skal være et godt sted å bo for liten og stor. Sameiet har flott beliggenhet sentralt på Ensjø, og kjennetegnes som solrikt, åpent og moderne. Vi er omkranset av et frodig og grønt tun som innbyr til lek og opphold for alle aldersgrupper. Dette ønsker jeg å bevare. I tillegg ønsker jeg å sameie videre og ut garantitiden.

Forslag til vedtak: Nina Christin B. Karlsen velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør 1 år.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer for 2 år:

1. Martin Håndlykken
2. Øystein Ellingsen
3. Man Hoang Nguyen

Presentasjon av styremedlemmer som stiller til valg:

Martin Håndlykken, 31 år, Langengen 21.
Jeg har bodd i sameiet siden starten, og trives veldig godt i både sameiet og på Ensjø. Til vanlig jobber jeg som kommunikasjonssjef i Oslo i NemiTek, det som var VVS-foreningen.

De siste årene har jeg bodd i flere sameier, men aldri vært i styret. Som singel (les: mye fritid) og med en del erfaring fra annet styrearbeid føler jeg det er naturlig nå å kunne bidra inn i vårt sameie for å sørge for at driften og vedlikeholdet av byggene våre blir ivaretatt. Med min bakgrunn i kommunikasjon, og med min jobb innen sanitærteknikk, ventilasjon og energi-bransjen, tror jeg at jeg kan bidra mye inn i styret.

Øystein Ellingsen
Jeg heter Øystein Ellingsen og er 44 år. Bor i Langengen 5 H0101Jeg har vært med som styremedlem to ganger tidligere i to ulike borettslag. Har også vært fungerende vaktmester i et styre en periode det var behov for dette. Jeg ville stille til valg da jeg så at det ville være en mulighet for at vi måtte innhente eksterne personer til å sitte i styre. Tenker det er fint at de som sitter i styret også bor her og har en personlig interesse av de avgjørelsene og det arbeidet som blir gjort.

Man Hoang Nguyen
Mitt navn er Man Hoang Nguyen, jeg er 47 år og bor i Langengen 21. Jeg er gift med Ellen, og vi har bodd her siden bygget sto ferdig i 2023.Vi trives godt i sameiet, og jeg ønsker å bidra positivt i styrearbeidet. Jeg er opptatt av at bygget blir godt ivaretatt, og at beboerne trives her.Jeg er utdannet sivilingeniør i datateknikk fra NTNU og har erfaring fra tidligere styrearbeid.Til daglig jobber jeg som IT-ansvarlig i Kommunerevisjonen, Oslo kommune.

Forslag til vedtak: Martin Håndlykken, Øystein Ellingsen og Man Hoang Nguyen velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør 1 år.

Følgende stiller til valg som varamedlemmer for 1 år:

1. Åsmud Vagnildhaug (gjenvalg)
2. Mustafa Shemary

Presentasjon av varamedlemmene som stiller til valg:

Åsmund Vagnildhaug (gjenvalg)

Jeg ønsker å stille til gjenvalg som varamedlem.

Kort om meg:
Åsmund Vagnildhaug
50 år, bor i Ensjølyst med samboer og ett barn
Jeg jobber innen kultur og underholdning her i Oslo.
Sitter p.t. som varamedlem i styret og stiller til gjenvalg.
Er løsningsorientert, informativ og opptatt av godt samarbeid.

Har tidligere styreerfaring i fra forrige sameie jeg bodde i med ansvarsområder som for fakturakontroll, energiavregninger (Fortum/ISTA), låsesystemer og informasjonsformidling til beboere samt innkjøp og anskaffelser.

Mustafa Shemary
eg er en femtito år gammel mann. gift og har 2 voksne barn. Kona mi er teamleder i et hotell. Eldste dattera mi er lege i Hammerfest sykehuset, og yngste er lærer i en skole i Hammerfest.

Jeg har bodd i Norge i ca. 20 år og har norsk statsborgerskap. For øyeblikket jobber jeg på SpareBank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS-Hammerfest som Regnskapsrådgiver. Jeg jobbet som regnskapsmedarbeider i mer enn 15 år i Norge, og har bachelor i bedriftsøkonomi og en mastergrader i regnskap. Jeg er flink i oppgaver behandling på jobb, og mine medarbeidere oppfatter meg som rask, effektiv og selvstendig. Jeg er svært opptatt av å jobbe strukturert, og er både hjelpsom og entusiastisk

Jeg vil stiller til valg som vara, fordi jeg kan hjelpe styret med økonomi og regnskaps saker p.g.a. min erfaring.

Forslag til vedtak: Åsmund Vagnildhaug og Mustafa Shemary velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vi har fått noen kandidater til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt av årsmøte til å innstille en valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 148 877**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-72 812	1 148 877
B. Endring arbeidskapital	**-72 812**	**1 148 877**
C. Arbeidskapital	**1 076 065**	**1 148 877**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 392 073	1 846 918
Kortsiktiggjeld	-1 316 008	-698 041
C Arbeidskapital	**1 076 065**	**1 148 877**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Ensjølyst Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 206 415	2 883 176	3 434 212	3 472 129
Sum leieinntekt		**3 206 415**	**2 883 176**	**3 434 212**	**3 472 129**
Sum inntekt		**3 206 415**	**2 883 176**	**3 434 212**	**3 472 129**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	6 390	28 000	28 000
Styrehonorar	2	200 000	0	200 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		224 445	499 019	470 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	479 768	237 449	455 000	539 550
Kommunale avgifter/renovasjon		794 178	272 726	810 000	916 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	19 279	32 993	151 500	56 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	17 436	9 690	15 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	6	769 977	274 085	393 950	630 250
Revisjonshonorar		9 268	8 851	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar		126 000	63 000	135 000	131 000
Andre honorar	7	65 900	79 248	70 000	39 000
TV/bredbånd		389 007	127 590	401 000	401 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		301	971	5 000	1 000
Forsikringer		183 404	101 764	183 000	210 000
Eiendomsskatt		0	32 356	0	0
Andre kostnader	8	15 812	8 151	1 000	12 000
Sum kostnad		**3 322 976**	**1 754 282**	**3 326 950**	**3 431 800**
Driftsresultat		**-116 561**	**1 128 894**	**107 262**	**40 329**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 749	21 178	0	0
Rentekostnad		0	1 195	0	0
Netto finansposter		**-43 749**	**-19 983**	**0**	**0**
Årsresultat		**-72 812**	**1 148 877**	**107 262**	**40 329**
Overført sameiekapital		-72 812	1 148 877	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-72 812**	**1 148 877**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ensjølyst Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 556	44 243
Kostnader til avregning		866 328	0
Andre kortsiktige fordringer		5 560	5 764
Forskuddsbetalte kostnader		168 003	149 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 346 626	1 647 556
Sum omløpsmidler		**2 392 073**	**1 846 918**
SUM EIENDELER		**2 392 073**	**1 846 918**

Balanse 2024 Ensjølyst Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 076 065	1 148 877
Sum opptjent egenkapital		**1 076 065**	**1 148 877**
Sum egenkapital	9	**1 076 065**	**1 148 877**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 183	33 210
Leverandørgjeld		78 740	312 978
Skyldig off. myndigheter		0	790
A konto til avregning		1 099 356	0
Annen kortsiktig gjeld		127 728	351 063
Sum kortsiktig gjeld		**1 316 008**	**698 041**
Sum gjeld		**1 316 008**	**698 041**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 392 073**	**1 846 918**

Sted:_____ Dato:_____

Nina Christin Braaten Karlsen
Styreleder

Jon Even Andersen
Styremedlem

Lin Shamen Christina Andersson
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Ensjølyst Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

DriftsInntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiets eiendom er på gårdsnummer 133, bruksnummer 31 i Oslo kommune, tomten er på 4 330m2, Sameiets eiendom er forsikret i IF Skadeforsikring Polisenummer SP5013793. Sameiet består av 83 enheter.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 623 464	1 342 578
3609 Leie parkering	138 600	77 710
3610 Sameieinnbetalinger	0	596 211
3616 Elbillading	61 575	0
3618 Felleskostnader energi -varmtvann- oppvarming	0	651 308
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	382 776	215 369
Sum	**3 206 415**	**2 883 176**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	5 000
5150 Påløpne feriepenger	0	600
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	705
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	85
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	0
Sum	**228 200**	**6 390**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 053	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	210 566	110 848
6341 Brannalarm	11 367	56 756
6360 Annet renhold	18 750	0
6361 Fast renhold	163 752	41 811
6364 Matteleie	24 198	2 504
6390 Andre driftskostnader	90	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	20 460	21 902
6392 Containerleie/tømming	5 101	3 629
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 433	0
Sum	**479 768**	**237 449**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 342	32 993
6490 Bildeling	12 938	0
Sum	**19 279**	**32 993**

Noter årsregnskap 2024 Ensjølyst Sameie

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 766	0
6540 Inventar	6 280	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 313	7 193
6552 Driftsmateriell	1 078	2 497
Sum	**17 436**	**9 690**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	9 011
6602 Vedlikehold VVS	73 625	28 300
6603 Vedlikehold elektro	6 446	43 750
6608 Vedlikehold varmeanlegg	176 464	0
6610 Andre vaktmestertjenester	10 137	0
6611 Vedlikehold heiser	78 760	54 585
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 750	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	161 259	4 248
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	34 075	0
6648 Vedlikehold dører og porter	29 583	134 191
6663 Vedlikehold ventilasjon	180 879	0
Sum	**769 977**	**274 085**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	20 960	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 309	3 344
6730 Teknisk honorar	16 750	21 156
6750 Vakthold	18 881	26 440
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	28 308
Sum	**65 900**	**79 248**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 120	6 906
7719 Møter, div. styret	2 245	0
7770 Betalingskostnader	4 418	850
7772 Omkostninger inkasso	1 281	0
7773 Omkostninger innkreving	2 749	394
Sum	**15 812**	**8 151**

Noter årsregnskap 2024 Ensjølyst Sameie

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 148 877	-72 812	1 076 065
Sum opptjent egenkapital	**1 148 877**	**-72 812**	**1 076 065**
Sum egenkapital	**1 148 877**	**-72 812**	**1 076 065**

Resultat og balanse med noter for Ensjølyst Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjølyst Sameie

Styreleder	Nina Christin Braaten Karlsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Lin Shamen Christina Andersson (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Jon Even Andersen (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Ensjølyst Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: QPMIP-DNBXG-3QI3E-JTBID-TJI15-291S7

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QPMIP-DN8X6-3QI3E-JTBID-TJI15-29157

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

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

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

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

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

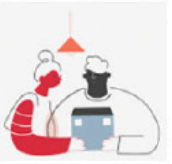
Penneo Dokumentnøkkel: QPMIP-DN8X6-3QI3E-JTBID-TJI15-29157

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

Kjære beboer i Ensjølyst Sameie

Det er snart to år siden vi endelig kunne flytte inn i Ensjølyst Sameie.
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning, men vi ønsker å oppsummere arbeidet som er gjort og ikke minst pågår i sameiet av smått og stort.
Vi oppfordrer alle til å lese årsberetningen som tar for seg året som har gått og som inneholder mye nyttig informasjon.

Årets årsmøte arrangeres heldigitalt via BONABO til USBL.



Styret består i dag av:

Rolle	Navn	Valgt for	Ansvarsoppgaver
Styreleder	Nina Christin Braaten Karlsen	2023-2025 På valg	• Daglig drift, dialog med forretningsfører, utbygger og leverandører • fakturabehandling • Oppfølging av leverandører • Oppfølging service- og driftsavtaler • Nøkkelbestilling • Reklamasjon • Oppfølging av FDV-dokumentasjon • Kommunikasjon mot andre offentlige myndigheter • HMS ansvarlig • Løpende oppfølging
Styremedlem	Jon Even Andersen	2023-2025 På valg	• Fakturabehandling • Kommunikasjon • Renhold • Nøkkelbestilling • HMS • Løpende oppfølging
Styremedlem	Lin Shamen Christina Andersson	2023-2025 På valg	• Ringetablå • Postkasser • Uteområde • Dugnad • HMS • Løpende oppfølging

Varamedlemmer til styret:
Man Hoang Nguyen, varamedlem (på valg)
Åsmund Vagnildhaug, varamedlem (på valg)

Samarbeidet innad i styret har fungert meget bra, til tross for at vi kun har vært tre styre-medlemmer (inkl. styreleder), etter at Tuan Minh trakk seg i fjor sommer. Styret praktiserer ikke møtende vara.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

Valg av valgkomite

Styret anser det som viktig å ha en valgkomité som kan fremme kompetente kandidater til framtidige styreverv. Fordi det p.t. ikke er etablert en praksis om valgkomite i sameiet, kan de som ønsker å stille som kandidat til valgkomiteen melde fra til styret.



Viktige oppgaver og aktiviteter

Styrets arbeid inkluderer flere ansvarsområder for å sikre effektiv drift og trivsel i sameiet. Styremøtene har involvert oppfølging av økonomi, beboersaker, langsiktig planlegging, reklamasjoner, m.m. I tillegg er det jevnlig oppfølging av leverandøravtaler, befaringer, tilbudsinnhenting og dialog med forretningsfører.
Sameiet er et nybygg med mange tekniske installasjoner som krever systematisk oppfølging, inkludert HMS, ferdigstillelse av bygget og reklamasjoner mot Bundebygg AS. I inneværende periode har styret avholdt 10 styremøter, befaringer med utbygger og underleverandører, samt oppfølging av serviceoppdrag.

Når du sitter i styret forventes det at du er tilgjengelig og bidrar aktivt med planlagte og akutte arbeidsoppgaver. Man har ingen fast arbeidstid eller helligdagsfri, og arbeidsmengden avhenger av hvilke ansvarsområder man har påtatt seg. Styremøter gjennomføres etter normal arbeidstid, møter og befaringer med leverandører foregår på dagtid. Vi har i snitt hatt ett styremøte per måned, i tillegg til at den enkelte følger opp sine ansvarsområder. Styret opprettet tidlig en egen gruppe på Messenger hvor vi er i løpende dialog om saker som dukker opp og må diskuteres underveis. I året som har gått, har det vært travelt med alt som skal følges opp. Mye av arbeidet er tidkrevende og man må regne med daglig aktivitet og arbeid.

Håndtering av løpende hendelser

I perioden har styret behandlet 58 styresaker og besvart ca. 250 e-poster fra beboere (både eiere og leietakere), leverandører, meglere og andre. Styret har håndtert vannlekkasje i kjeller, innbrudd, problemer med hovedinngangsdørene og falske brannalarmer. Samarbeidende virksomheter inkluderer USBL (forretningsfører), Bundebygg AS (utbygger), Bjerke Rør AS, Bjerke Ventilasjon AS, ISTA AS (avregning varme/varmt tappevann), Rene Trapper AS (renhold), Keysec AS (alarm, sikkerhet), Telenor ASA (bredbånd), USBL Boservice (vaktmester), IF AS (vannlekkasje), KONE AS (heis), Charge365 (ladeanlegg), Viken Solavskjerming AS, Hedengren Security AS (brann- og nødlys), Lås Prosjekt AS (dører, lås) og Blaker Gårdsmiljø. Sameiets forretningsfører og styrets rådgiver i USBL er Bjørn Ole Strønen og funger tilfredsstillende.

Ensjølyst Sameiet er et nybygg med mange tekniske installasjoner både innen røropplegg, ventilasjon, dørautomatikk, HMS m.m. som krever systematisk og regelmessig oppfølging. Det har også igjen vært behov for å stille spørsmål rundt ferdigstillelsen av bygget mot Bundebygg AS som følge av åpenbare mangler og reklamasjoner.

Kommentarer til årsregnskapet

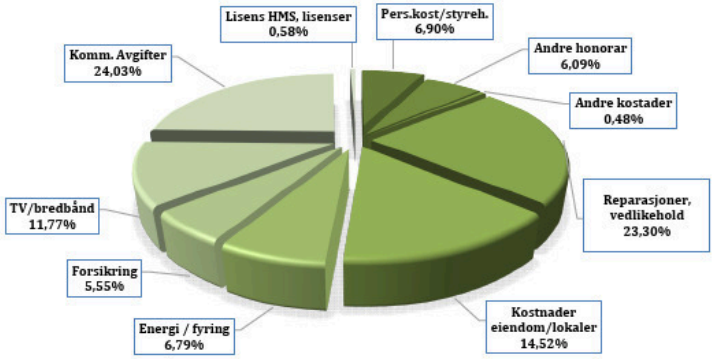
Året har vært preget av dyrtid og høy inflasjon på de fleste tjenestene sameiet kjøper inn. Grunnet sterk økning i flere budsjettposter for 2024 ble det vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 10 %. Kollektiv TV/bredbånd ble økt til kr 408 fra 01.03.2025. Det er ikke vurdert noen økning av felleskostnaden for garasjen. Den enkelte eier betaler selv for ladestasjonen.



De innkrevde felleskostnadene i 2024 var ca. 227 000 lavere enn budsjettet. Det skyldes av a konto fjernvarme ikke er en inntekt for sameie, da den skal avregnes den enkelte eier etter faktisk forbruk.
Styret har stort søkelys på god kostnadskontroll. Vi må samtidig ivareta vårt flotte sameie i forsvarlig god stand. Sameiet har flere teknisk avanserte installasjoner som krever regelmessig oppfølging i form av serviceavtaler og annet ettersyn. Alle fellesinstallasjonene som ventilasjon, varme/sanitær/vann, kan være kostnadsdrivende hvis behovet for større reparasjoner oppstår.

Regnskapet for 2024 viser at vi har god kontroll på samtlige kostnadsposter, bortsett fra drifts- og vedlikeholdsposten. Hovedårsaken til avviket i enkelt poster er en ompostering og bytte av kostnadsposter. Årsresultatet vider et underskudd på kr 72 812.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024 fordelt på de ulike postene i resultatregnskapet for 2024:



Sameiets økonomi, likviditet og arbeidskapital:
Sameiet har tilfredsstillende økonomi og god likviditet. Arbeidskapitalen pr. 01.01.2025 var kr 1 076 065. Pr. 31.12.2024 var arbeidskapitalen på kr 1 148 877.
Sett i lys av at 2024 ble vårt første ordinære driftsår med kostnader til programmering av vannmålerne, kan vi si oss godt fornøyd med årsresultatet og nivået på arbeidskapitalen. Som nevnt, sameiet har flere avanserte installasjoner som krever løpende service og godt vedlikehold. Samtidig må styret planlegge langsiktig og styrke økonomien ytterligere, ved å ivareta og bygge opp likviditeten. Målet er å være kapabel til å gjennomføre de større vedlikeholdsbehovene etter hvert som installasjonene blir eldre og modne for oppgraderinger eller utskiftninger.

Kommunikasjon
Henvendelser til styret kan sendes via e-post til ensjolyst@gmail.com. Vi har Facebook-gruppe "**Ensjølyst sameie**" for beboerne. Styret bruker også Facebook til å informere, men ønsker henvendelser via e-post eller BONABO fra USBL. Her kan du som eier opprette en bruker og sende meldinger til styret om du har behov for å kontakte oss.

bonabo

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

Trivselsregler
Vi har **trivselsregler** i sameiet som vi ber deg om å sette deg inn i. **Dersom** du leier ut boligen din, er du forpliktet til å sørge for at din leietaker er informert.
Vi er mange ulike mennesker som skal bo sammen i et fellesskap og det er viktig at vi alle kan forholde oss til ett sett reglement vi alle er enige om. Trivselsregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Styrets forslag fikk overveldende flertall på det digitale årsmøtet.

Utleie
Styret oppfordrer alle som leier ut sin bolig om å registrere leietakeren på **BONABO**. Skulle det oppstå en uforutsett hendelse, er det svært viktig at styret vet hvem som bor i sameiet.
Leilighetseier plikter å holde seg oppdatert og informere leietaker om relevant informasjon fra styret fortløpende i tillegg til trivselsreglene og vedtektene i sameiet. Vi har dessverre har noen episoder i året som har gått, som vi gjerne skulle vært foruten.



HMS-rutiner
Styret har ansvar for helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det utføres jevnlige inspeksjoner og vernerunder, og styret har gjennomført en årlig risikovurdering av HMS-status. Videre arbeid inkluderer kursing og utarbeidelse av rutiner for oppfølging av avvik.

Fasadeendringer og beplantning mot Ensjøveien
Styret mottok en henvendelse på vegne av flere seksjonseiere i Langengen 3, som ønsker ny hekk og levegger til markterrassene sine. Vi sendte derfor inn søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) etter vedtak i årsmøte i 2024. Det jobbes nå må å iverksette vedtaket. Henvendelsen kan leses i sin helhet på PBE's saksinnsyn.

Overtagelse av fellesareal og ettårsbefaringen
Prosesser med utbygger i forbindelse med overtagelsen av fellesarealene har vært tidkrevende. Gjennomgang av FDV-dokumentasjon har vært omfattende og krever god kompetanse i styret. Vi gikk ettårsbefaringen med Bundebygg, Blaker Gårdsmiljø, Lås & Prosjekt AS, Asker Lås (har overtatt Lås og Prosjekt AS) høsten 2024. Ettårsbefaring er en inspeksjon av fellesarealene som utføres omtrent ett år etter overtakelsen. Formålet var å avdekke eventuelle feil eller mangler som har oppstått i løpet av det første året etter at styret overtok. Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra overtakelsesdatoen. Det har vært gjennomgang og befaringer både i innomhus (takterrasse, tak, kjeller, garasje) og utomhus (befaring av gårdsrom m.m.).

Vi har fremdeles løpende reklamasjonssaker både inne varme/sanitær, lekkasje i kjeller/bod, dører m.m. Styret opplever at det er svært tidkrevende å komme til bunns i sakene som har pågått over tid. Vannlekkasje er forårsaket av utett membran ved innkjøringen til garasjeanlegget og inn i tre boder i kjelleren. Styret har registrert dette som en reklamasjonssak hos Bundebygg. Saken er i skrivende stund ikke avklart. Vi vil vurderer å involvere en fagmann for en objektiv vurdering.

Inngangsdører, dører til svalgang og kjeller
Vi har fremdeles utfordringer med dørene til bygget. Det har vært flere runder med justeringer av dørpumper, låsemekanismer osv. Dette er komplekst, med ulike leverandører (en for pumpene, en for karmene, en for lås). I tillegg har det vært byttet dører etter innbrudd. Det er viktig at alle bidra til å holde kostnaden nede ved **ikke** å bruke makt på dørene når man åpner med bryterne på innsiden. **Ikke bruk håndmakt på døra og skyv den opp om du har dårlig tid, da det skader mekanismen til bryteren og dørpumpa.**

Dersom du har behov for at døren holdes åpen i forbindelse med flytting av møbler, varer osv., kan du manuelt bruke knappen på dørpumpa.
HUSK å sette den tilbake i rett posisjon når du er ferdig, ellers vil ikke dørmekanismen fungere som den skal.

Bryteren på veggene i fellesarealene ved utgangsdørene og ut til garasjen, åpner kun døren innenfra og ut. **Dvs. du kan ikke åpne døren inn til trappeoppgangen eller sykkelboden fra garasjen. Dette er branndører som må settes tilbake i posisjon når de ikke er i bruk. Dette er blant annet for å begrense brann- og røykspredning til andre fellesarealer ved eventuell brannsituasjon.**

Utomhus



Styret har gjennomført en grundig prosess for å sikre en best mulig serviceavtale for vedlikehold av grøntarealene i Ensjølyst Sameie. Dette arbeidet har inkludert en omfattende kartlegging av området og nærmere ti befaringer med ulike leverandører. Målet har vært å finne en aktør som ikke bare leverer høy kvalitet, men som også forstår viktigheten av grøntområdene våre som samlingspunkter og viktige deler av bomiljøet vårt.

Etter en nøye vurdering har vi valgt Blaker som leverandør. Blaker har vist en genuin interesse for beplantningen og områdene våre og har samtidig presentert en solid plan for vedlikeholdet. En av fordelene med denne avtalen er at Blaker er den samme leverandøren som har stått for all beplanting og oppbyggingen av det flotte grøntanlegget vi har i dag.
Avtalen gjelder luking av alle bed, klipping av hekker, gressklipping, inkludert takterrasse og sedum utenfor rekkverk på takterrassen. De hadde oppstart i mars 2025 og har allerede gjort en formidabel jobb. De har dedikerte ansatte til stede gjennom hele året. Dette sikrer kontinuitet og jevn kvalitet uavhengig av sesong.



Styret har lagt ned betydelig innsats for å finne en løsning som er best tilpasset vårt sameie, og vi er trygge på at denne avtalen vil bidra til et velstelt og innbydende uteområde for alle beboere. I tillegg har vi en grønt gruppe blant beboerne som skal ha kudos for vanning og ettersyn av planter, og ikke minst oppsett av dragen på takterrasse. Bra jobba!

Vi trenger alltid flere ildsjeler som vil være med og bidra! Ønsker du å hjelpe til med å gjøre grøntområdene våre enda hyggeligere og mer innbydende? Enten du har grønne fingre eller bare lyst til å være med på å skape et godt bomiljø, er du hjertelig velkommen.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5013793. Det er en totalforsikring som gjelder bygningsmassen.
Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til USBL som melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

Hvis sameiets forsikring benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret: ensjolyst@gmail.com.
Egenandelen pr. skade utgjør kr. 10.000. Egenandelen vil bli viderefakturert dersom det er brudd på sameiers vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.

Innboforsikring/hjemforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier enten selv sørge for å ha forsikring i orden, eller påse at leietaker har tilsvarende forsikring.

Energiavregning



Fra 01.01.2025 faktureres fjernvarme etter faktisk forbruk. Det har vært mye arbeid i dialogen med ISTA og USBL, for å få iverksatt dette. ISTA sitt måleutstyr har vært installert siden overtagelsen, men målerne ble ikke programmert fra oppstarten. Styret har en avtale om varmeavregning med ISTA.
Formålet med avregning etter faktisk forbruk sikrer at hver enhet betaler for sitt faktiske forbruk. Moderne målere fra ISTA gir nøyaktige data for å beregne individuelle varmeutgifter, fremmer energisparing og bærekraft. Avregningen for perioden fra 01.07.2024-31.12.2024 ble effektuert i mars 2025.
Har du spørsmål til måleravlesningen, må du ta kontakt med ISTA support@ista.no.

Styret jobber videre med avregningen fra overtagelse og fram til 01.07.2024. Det er blant annet noen målere som må kontrolleres ytterligere, det er sendt inn reklamasjoner. Vi er her i dialog med Bjerke Rør, Bundebygg, ISTA og USBL om videre framdrift.

Filter til ventilasjonen



Alle leiligheter har et **ventilasjonsanlegg** hvor du som eier er ansvarlig for å bytte filter. Leverandøren av ventilasjonsanlegget anbefaler å bytte filter minst to ganger per år. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
Det er flere firmaer som tilbyr abonnement som f.eks. www.filtergiganten.no, www.ventilasjonsfilter.no, www.filtergiganten.no og flere andre du finner med googlesøk.

Garasjeporten, Parqio



Det var oppstarten vært svakheter ved komponentene til porten som har ført til flere serviceoppdrag enn forventet. Dette har vært tidkrevende for styret og ikke minst koster det sameiet penger. Styret vedtok å installere automatisk skiltgjenkjenning på porten fra PARQIO, er opplevde at porten ble mer stabil og er fornøyd med løsningen. Det var svært praktisk, da noen stjal adgangsenheten på utsiden av garasjeporten. Vi hadde da muligheten til å gi de som ikke hadde bil, tilgang til porten ved å registrere mobilnummeret. Alle skal nå ha tilgang enten via skiltgjenningen og/eller appen. Har du ikke det, ta kontakt med styret.

Styret er administrator av systemet og gir tilgang. Den enkelte garasjeeier kan selv administrere sin bruker via appen Parqio.

Lading av elbiler



Styret har avtale med Charge365 wattif om fakturering for lading av el- og hybridbiler. Leverandøren lanserte en ny ladeapp for 27.03. Husk å laste ned rett app «CGARGE365 WATTIF». De som hadde en bruker tidligere, skal automatisk ha fått overført sine data. Mangler du tilgang, legg inn din e-postadresse og trykk «GLEMT PASSORD». Du vil få en ny påloggingslenke.

Styret administrerer tilgangene. Den enkelte eier kan selv administrere sin bruker ved å laste ned appen Charge365. Her kan du følge med på eget ladeforbruk.

Kameraovervåking

Sameiet har kameraovervåking i garasjen. Vi har ikke fått på plass en løsning ved inngangsdørene av flere årsaker. Det mangler både kapasitet til wifi og strøm. Styret vil jobbe videre med dette i perioden som kommer.

TV/Bredbånd



Sameiet har en avtale med Telenor som ble inngått av utbygger før vi alle flyttet inn. Avtalen heter Frihet S. Vi har mottatt flere henvendelser om avtalen og et ønske om at vi ser på andre løsninger. Det nye styret vil jobbe videre for å se på muligheten for andre kollektive TV/internettløsninger som vi kan presentert på et senere tidspunkt.

Søppel og avfallshåndtering

Styret minner om at det kun er husholdningsavfall som skal kastes i våre søppelbrønner. Det betyr at du **IKKE** kan kaste elektriske elementer eller farlig avfall som maling, spraybokser som vises av tegningen under:



Papir og papp

Pappcontaineren er beregnet for vanlig husholdningspapp som f.eks. melkekartonger, eggekartong og lignende.
- Større pappesker/kasser må rives opp i mindre deler og evt. kildesorteres før det kastes.
- Dersom det er fullt, skal pappavfall kastes ved nærmeste mobile kildesorteringsanlegg eller lagres i boden i mellomtiden. Vi opplever til stadighet at det hensettes papp ved siden av containeren. Det er ikke tillatt.

Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

Oppfordringen fra styret er at dere kontakter oss istedenfor å sette det utenfor brønnene. Styret og vaktmester har nøkkel til brønnene og kan sjekke om proppen lar seg løse opp.

Restavfall

Restavfall er avfallet som ikke kan sorteres andre steder. Du kan bruke en vanlig handlepose eller plastpose på rull, men det er viktig at den er solid.

Slik gjør du det:

Du legger alle tre posene i den samme avfallsbeholderen utenfor blokka. Alle posene må ha dobbel knute. Du får grønne og blå/lilla poser gratis på matbutikken og på gjenbruksstasjonene. Hvis butikken er tomme, kan du sende oss en e-post: postmottak@reg.oslo.kommune.no.

Glass- og metallemballasje

Vi har kort vei til vårt nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje i Ensjøveien 22.
Glass- og metallemballasje er krukker, glass og beholdere som har pakket inn en vare. For eksempel syltetøyglass, hermetikkbokser og telysholdere i aluminium. Glass og metallemballasje trenger ikke å være helt rent. Metall eller glass som er for stort for åpningen på beholderen kan leveres på en gjenbruksstasjon. Keramikk skal ikke i returpunkt. Mindre mengder kan legges i restavfallet, eller du kan levere det på en minigjenbruksstasjon/gjenbruksstasjon. Aluminiums former regnes som metallemballasje.

Gjenbruksstasjon

Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallsbeholderen. Annet søppel kan leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner.

Vår nærmeste gjenbruksstasjon er:

Etterstad mobile gjenvinningsstasjon
https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/etterstad-mobile-gjenvinningsstasjon/

Kampen gjenvinningsstasjon
https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/kampen-gjenvinningsstasjon/

Mer info om hvordan du skal kildesortere finner du her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

Vi understreker: Det er **ikke** tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av beholderne og vi risikerer bøter fra Renholdsetaten. Det både ser stygt ut og kan tiltrekke seg skadedyr. Styret bruker mye tid på å rydde opp rundt avfallsbeholderne. Skal vi sette bort jobben vil det koste sameiet penger som igjen kan påvirke felleskostnadene.

Garasjevask, vann i garasjen



Heldig for oss har det vært en snøfattig vinter så langt. I løpet av vinteren 2024/2025 har vi ikke hatt behov for å tømme vann i garasjen. I henhold til bygningsforskriften Tek17 kreves det ikke sluk i garasjer. For utbygger har nok dette vært et kostnadsspørsmål, i tillegg til at regelverket rundt etablering av kummer i garasjeanlegg er kostbart. Vi er hatt en løpende avtale med det samme firmaet som sørget for garasjevasken i fjor om tømming av vann.

Styret innhenter tilbud på garasjevask som vil bli foretatt etter Påske. Både innkjøringen og parkeringsplassene er skitne og trenger en vask etter vinteren. **Vi kommer nærmere tilbake til dato.**

Solavskjerming

Plan-, Bygg og Eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer av fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider) uten samtykke fra PBE og/eller styret.

Solavskjerming kan monteres i henhold til godkjent fargevalg og materialkvaliteter. Det er flere som har bestilt via Viken Solskjermingssystemer AS (https://sologtak.no) som kan kontaktes her: post@sologtak.no eller tlf. +4796882648

Ringetablå, postkasseskilt

Vi har etablert en oversikt over alle leilighetene utenfor hver oppgang. Dersom du
har endringer eller er nyinnflyttet, kan du sende melding til styret.
Opplever du at ringetablået er ute av drift, kan du kontakte styret. Det hender at sikringen til ringetablået med nullstilles. Det er etablert en sikring til hver oppgang i Langengen 3, 21 og 23.



Det er iht. trivselsreglene ønskelig at alle bruker samme format til postkasseskiltene. Det er ønskelig at postkasseskilt er likt og bestilles i mål: 7,8 x 3.2 cm (BxH).

Dugnad, julegrantenning

Styret inviterte til julegrantenning 1. søndag i advent med servering av gløgg og pepperkaker. Det var hyggelig å se at så mange hadde anledning til å delta. Dette har blitt en årlig tradisjon vi ønsker å opprettholde.





Ensjølyst Sameie
Organisasjonsnummer: 931151363
E-post til styret: ensjolyst@gmail.com
Styrets arbeid 2024/2025

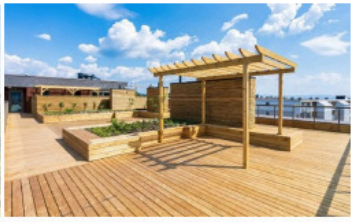
Styret legger opp til en felles dugnad **12. mai**. Oppgaver på dugnaden vil være luking, plukke søppel, vask av takterrassen.



I forbindelse med dugnaden, vil det også i år bli bestilt en container for blandet avfall (NB! ikke elektrisk avfall!). Den vil som sist bli satt inntil muren ved lekeplassen og tømmes to ganger. Har du noe du skal kaste, har du muligheten når den er på plass.

Vi håper også du har anledning til å delta på dugnaden. Styret kjøper inn pølser.





Husk å bruke stemmen din under årsmøte.

Har du spørsmål til styret eller andre ting som opptar deg, er du velkommen til å sende oss en e-post til ensjolyst@gmail.com eller via BONABO fra USBL.

Nyt våren!
Vennlig hilsen Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ensjølyst Sameie onsdag 23.04.2025 kl. 16.00 - søndag 27.04.2025 kl. 16:00 - Digitalt møte.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 20

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Christin Braaten Karlsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar skal fastsettes av generalforsamlingen jfr. Eierseksjonsloven § 55. Honoraret betales årlig og etterskuddsvis, det vil si etter godkjenning fra årsmøte ved slutten av arbeidsåret.

Her er bakgrunn for styrets forslag til honorar:

Styrevervet må utføres både på dagtid, kveldstid, i helger og ferier. Det kan bety tapt arbeidsfortjeneste fordi man må ta fri fra jobben for å følge opp reklamasjoner, serviceavtaler, møter med leverandører m.m. Sameiet er fremdeles i garantitiden og det er tidvis behov for kartlegging av feil og mangler, innhenting av anbud, evaluering av tilbud, oppfølging av leverandører, reklamasjoner, informasjon til beboere, søknader om tillatelser fra det offentlige.

Noen av arbeidsoppgavene kan kjøpes av eksterne spesielt knyttet til reklamasjoner m.m. Erfaringsmessig blir dette mye dyrere og ikke nødvendigvis gi et godt resultat, fordi eksterne ressurser ikke kjenner eller har en nær tilknytning til sameiet.

Det jobbes derfor kontinuerlig med å utarbeide gode rutiner for fremtidig styrer.

Prosjekter vi har jobbet i perioden:

• Avregning av fjernvarmen

• Alternativ for ny tv/internettavtale

• Serviceavtale på dører/lås

• Utomhus avtale i vår- og sommerhalvåret

Det har vært utfordrende å finne kandidater til styret for kommende periode. Styrearbeid handler om å ta vare på verdier og skape gode bomiljøer og trygghet. Det har derfor vært en stort ønske fra det sittende styret å rekruttere interne ressurser framfor å leie inn eksterne. Styrevervet må utføres både på dagtid og kveldstid og det er derfor nødvendig å honorere innsatsen.

Styret foreslår et honorar på kr 200.000 tilsvarende honoraret som ble utbetalt i 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av trivselsreglenes punkt 7

Styret foreslår i legge til følgende punkt om takterrassen under punkt 7 i trivselsreglene:

Takterrassen

Takterrasse er bare til bruk for beboerne i Ensjølyst Sameie og kan ikke lånes ut til andre. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke er til ulempe eller ubehag for andre. Det skal være ro på takterrassen etter kl. 23:00.

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd og forlate takterrassen om andre beboere ønsker dette pga. allergi.

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler, stjerneskudd etc. Røyking er ikke tillatt. Takterrassen skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten i følge av voksne.

Det må ikke skylles ut vann eller lignende i beplantede områder.

Alt av benker på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på benker, vegger, rekkverk el. må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, o.lign. må tas med hjem når man forlater takterrassen.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt.

Antall stemmer for: 16

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemme: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nina Christin B. Karlsen stiller til gjenvalg som styreleder for sameiet i to nye år.
Jeg har vært styreleder i Ensjølyst sameie i snart to år. Privat er jeg gift med Raymond og vi har tre voksne barn og 5 barnebarn.

Har jobbet som eiendomsforvalter i 17 år og har i tillegg erfaring innen administrasjon, ledelse og styrearbeid. Anser meg selv som en engasjert, handlekraftig og omsorgsfull person med stor arbeidskapasitet og gode samarbeidsevner.

Jeg er opptatt av fellesskapet og at Ensjølyst Sameie skal være et godt sted å bo for liten og stor. Sameiet har flott beliggenhet sentralt på Ensjø, og kjennetegnes som solrikt, åpent og moderne. Vi er omkranset av et frodig og grønt tun som innbyr til lek og opphold for alle aldersgrupper. Dette ønsker jeg å bevare. I tillegg ønsker jeg å sameie videre og ut garantitiden.

Vedtak:
Valgt ble: Nina Christin B. Karlsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør 1 år.

Følgende stiller til valg som styremedlemmer for 2 år:

1. Martin Håndlykken
2. Øystein Ellingsen
3. Man Hoang Nguyen

Presentasjon av styremedlemmer som stiller til valg:

Martin Håndlykken, 31 år, Langengen 21.
Jeg har bodd i sameiet siden starten, og trives veldig godt i både sameiet og på Ensjø. Til vanlig jobber jeg som kommunikasjonssjef i Oslo i NemiTek, det som var VVS-foreningen.

De siste årene har jeg bodd i flere sameier, men aldri vært i styret. Som singel (les: mye fritid) og med en del erfaring fra annet styrearbeid føler jeg det er naturlig nå å kunne bidra inn i vårt sameie for å sørge for at driften og vedlikeholdet av byggene våre blir ivaretatt. Med min bakgrunn i kommunikasjon, og med min jobb innen sanitærteknikk, ventilasjon og energi-bransjen, tror jeg at jeg kan bidra mye inn i styret.

Øystein Ellingsen
Jeg heter Øystein Ellingsen og er 44 år. Bor i Langengen 5 H0101Jeg har vært med som styremedlem to ganger tidligere i to ulike borettslag. Har også vært fungerende vaktmester i et styre en periode det var behov for dette. Jeg ville stille til valg da jeg så at det ville være en mulighet for at vi måtte innhente eksterne personer til å sitte i styre. Tenker det er fint at de som sitter i styret også bor her og har en personlig interesse av de avgjørelsene og det arbeidet som blir gjort.

Man Hoang Nguyen
Mitt navn er Man Hoang Nguyen, jeg er 47 år og bor i Langengen 21. Jeg er gift med Ellen, og vi har bodd her siden bygget sto ferdig i 2023.Vi trives godt i sameiet, og jeg ønsker å bidra positivt i styrearbeidet. Jeg er opptatt av at bygget blir godt ivaretatt, og at beboerne trives her.Jeg er utdannet sivilingeniør i datateknikk fra NTNU og har erfaring fra tidligere styrearbeid.Til daglig jobber jeg som IT-ansvarlig i Kommunerevisjonen, Oslo kommune.

Vedtak:
Valgt ble: Martin Håndlykken for 2 år.

Valgt ble: Øystein Ellingsen for 2 år.

Valgt ble: Man Hoang Nguyen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør 1 år.

Følgende stiller til valg som varamedlemmer for 1 år:

1. Åsmud Vagnildhaug (gjenvalg)
2. Mustafa Shemary

Presentasjon av varamedlemmene som stiller til valg:

Åsmund Vagnildhaug (gjenvalg)

Jeg ønsker å stille til gjenvalg som varamedlem.

Kort om meg:
Åsmund Vagnildhaug
50 år, bor i Ensjølyst med samboer og ett barn
Jeg jobber innen kultur og underholdning her i Oslo.
Sitter p.t. som varamedlem i styret og stiller til gjenvalg.
Er løsningsorientert, informativ og opptatt av godt samarbeid.

Har tidligere styreerfaring i fra forrige sameie jeg bodde i med ansvarsområder som for fakturakontroll, energiavregninger (Fortum/ISTA), låsesystemer og informasjonsformidling til beboere samt innkjøp og anskaffelser.

Mustafa Shemary

eg er en femtito år gammel mann. gift og har 2 voksne barn. Kona mi er teamleder i et hotell. Eldste dattera mi er lege i Hammerfest sykehuset, og yngste er lærer i en skole i Hammerfest.

Jeg har bodd i Norge i ca. 20 år og har norsk statsborgerskap. For øyeblikket jobber jeg på SpareBank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS-Hammerfest som Regnskapsrådgiver. Jeg jobbet som regnskapsmedarbeider i mer enn 15 år i Norge, og har bachelor i bedriftsøkonomi og en mastergrader i regnskap. Jeg er flink i oppgaver behandling på jobb, og mine medarbeidere oppfatter meg som rask, effektiv og selvstendig. Jeg er svært opptatt av å jobbe strukturert, og er både hjelpsom og entusiastisk

Jeg vil stiller til valg som vara, fordi jeg kan hjelpe styret med økonomi og regnskaps saker p.g.a. min erfaring.

Vedtak:
Valgt ble: Åsmund Vagnildhaug for 1 år.

Valgt ble: Mustafa Shemary for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vi har fått noen kandidater til valgkomiteen.

Vedtak:
Styret fikk fullmakt av årsmøte til å innstille en valgkomite.

Protokoll for Ensjølyst Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjørn Ole Strønen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Nina Christin Braaten Karlsen (sign.)	29.04.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BUNDEBYGG AS
Postboks 6445 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.01.2024
Iselin Rød	201911098 - 90 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	LANGENGEN 1 - 23	Eiendom:	133/31/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGEN PARK AS	Søker:	BUNDEBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Langengen 1 - 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med underjordisk garasje, mottatt 02.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911098			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Brannplan			1/22
Situasjonsplan	D-01	19.06.2019	1/32
Plan 1 Bygg A-B	E11	16.09.2019	8/4
Plan 2 Bygg A-B	E13	16.09.2019	8/5
Plan 3-4 Bygg A-B	E14	16.09.2019	8/6
Plan 5 Bygg A-B	E17	16.09.2019	8/7
Takplan bygg A-B	E19.1	16.09.2019	8/8
Plan 2 Bygg C-D	E14	16.09.2019	8/11
Plan 3-4 Bygg C-D	E16	16.09.2019	8/12
Plan 5 Bygg C-D	E18	16.09.2019	8/13
Takplan bygg C-D	E19.2	16.09.2019	8/14
Snitt B-B	E25	16.09.2019	8/16
Snitt C-C	E26	16.09.2019	8/17

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade Nord-Vest	E20	16.09.2019	8/18
Fasade Syd-Vest & Nord-Øst	E21	16.09.2019	8/19
Fasade Syd-Øst	E22	16.09.2019	8/20
Fasade Gårdsrom Nord-Øst & Syd-Vest	E23	16.09.2019	8/21
Utomhusplan	L100	11.09.2019	8/22
Avkjørselsplan	L105	11.09.2019	8/23
Landskapsplan - erstatning av trær		19.12.2019	15/4
Plan kjeller - Bygg A-B	E10.1	20.05.2020	16/3
Plan kjeller - Bygg C-D	E10.2	20.05.2020	16/4
Plan 1. etasje - Bygg C-D	E12	20.05.2020	16/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 02.11.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MALERHAUGEN PARK AS, C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

UTSKRIFTSDATO: 16.09.2019 12:39:41



Plan_3 - Bygg A-B
1 : 100

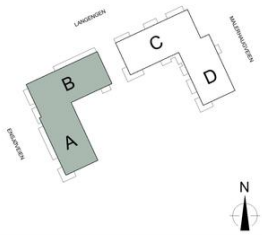
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	16.09.19	Rev. rammesøk: Inng.partier C&D / Trappeløsning D / Svalgangsløsning / Sykkelservice / Svingradius	TSS	

TEGN.NR.: E15 REV: 1

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Ensjøveien 34

GNR: 133 BNR: 31

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
MALERHAUGEN PARK AS

NEPTUNE PROPERTIES

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

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

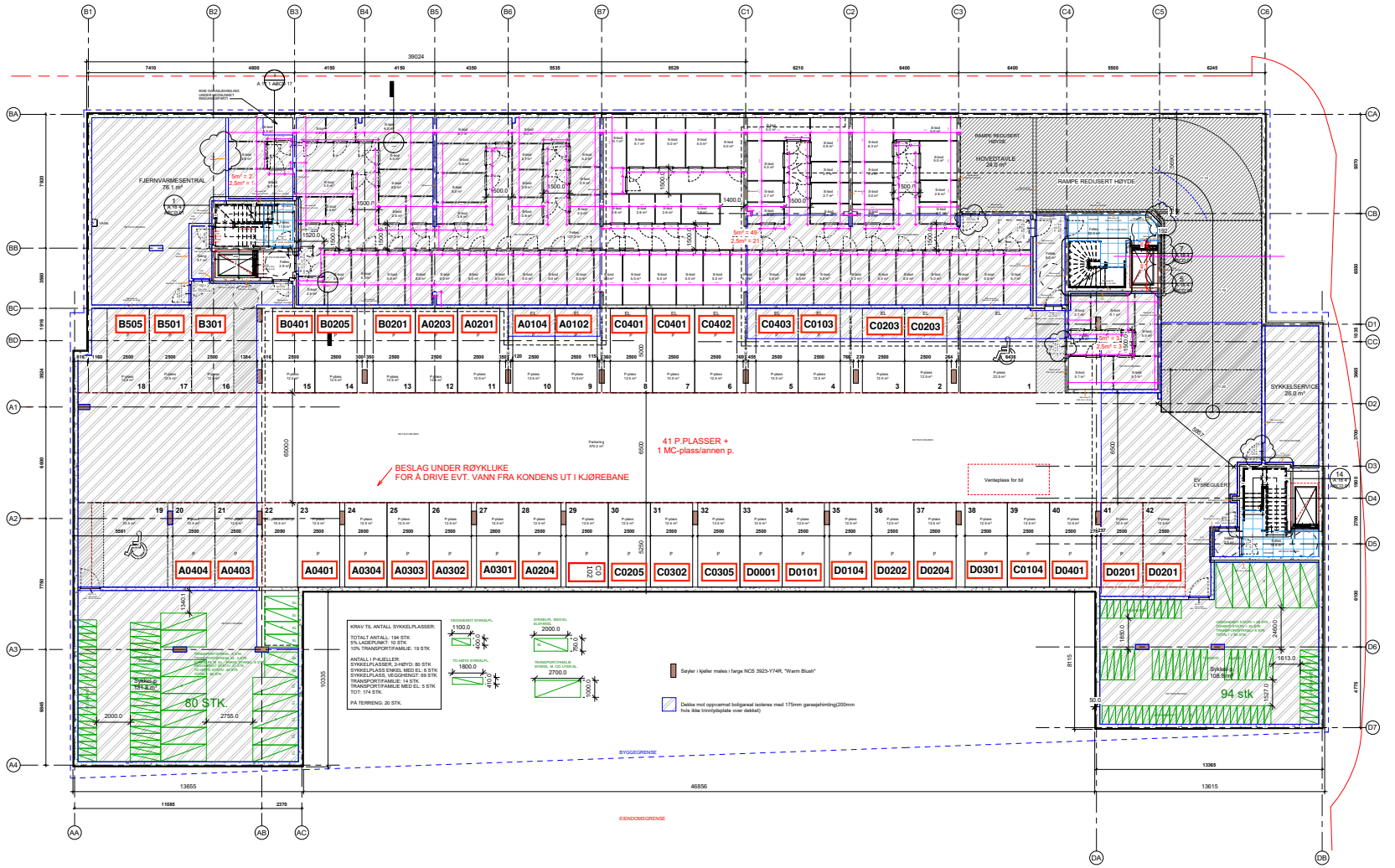
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 3-4 Bygg A-B

Format: A1

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2192	05.07.19	TSS / HJH	1:100

TEGN.NR.: E15 REV: 1

FILARKIV: C:_REVIT\R2019_Ensjøveien 34_SENTRALFIL_truls@arcasa.no.rvt



Plan_0 kjeller
1 : 100

FILARKIV: C:\Users\evenl\Documents\R2020_Ensjøveien 34_SENTRALFIL_evenSPS72.rvt

PROSJEKTERING I HENHOLD TIL:
BRANNRAPPORT: Rapport - F-RAP-001, rev 2
og Rapport - F-RAP-002 Fraviksdokumentasjon, rev 1
LTD OG AKUSTIKKRAPPORT: AKU04, rev 1
OG ENSJØLYST BYGNINGSFYSISK PREMISSRAPPORT, rev 00

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
O	06.12.22	Garasjehimling i aksex til alle trappehus	EFA	EFA
P	07.10.22	Lagt til nummemering for B3005	EFA	EFA
O	28.09.22	Endret vegatype YV31 og YV36	EFA	EFA
N	21.09.22	Endret dørfeltede YD02, YD03 og ID105	EFA	EFA
M	12.09.22	Garasjehimling i kjeller	EFA	EFA
L	23.08.22	Endret veggtype	EFA	EFA
K	16.08.22	Oppdatert kjellerplan	EFA	EFA
J	04.08.22	Kotehøyder - DK FG	EFA	EFA
I	11.03.22	Rettet feil. under terreng	EFA	EFA
H	25.02.22	Oppdatert innvendig plan	EFA	EFA
G	11.02.22	Heistårer	EFA	EFA
F	09.02.22	Venteplass for bil	EFA	EFA
E	27.01.22	Oppdaterte rapporter	EFA	EFA
D	11.01.22	Oppdatert yttervegg/plan	EFA	EFA
C	16.12.21	Oppdatert innervegger, akslinje	EFA	EFA
B	07.12.21	Arbeidsdegning	EFA	EFA
A	09.03.21	Balkongsplanne oppdatert	AB	

TEGN.NR.: A 11 3 ABCD 00 — REV.: Q

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Ensjøveien 34
GNR: 133 BNR: 31

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE: NEPTUNE PROPERTIES
ENTREPRENØR: BundeBygg
PROSJEKTERENDE: ARCASA arkitekter as

TEGNINGSSTATUS: ARBEIDSTEGNING — FORMAT: A1+

TEGNINGSNAVN/TITTEL: Plan 0 Kjeller Samlet — FERDIGGRAD:

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2192	25.09.20	TSS / HJH	1:100

TEGN.NR.: A 11 3 ABCD 00 — REV.: Q

Skatteetaten

Dato
22.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 133 Bnr 31 Fnr 0 Snr 29

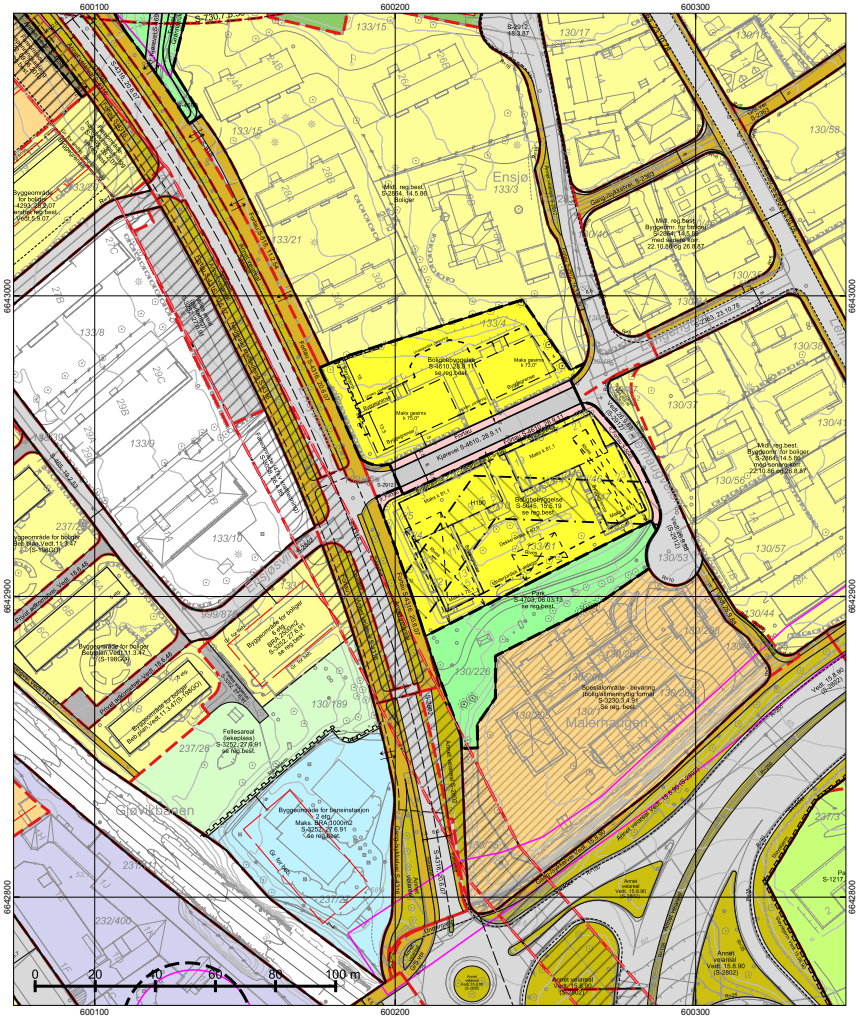
Eiendommens adresse:

Langengen 3, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 932 975
Som sekundærbolig:	kr 7 731 898

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330444/ 86517486
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: LANGENGEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/31

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 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)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

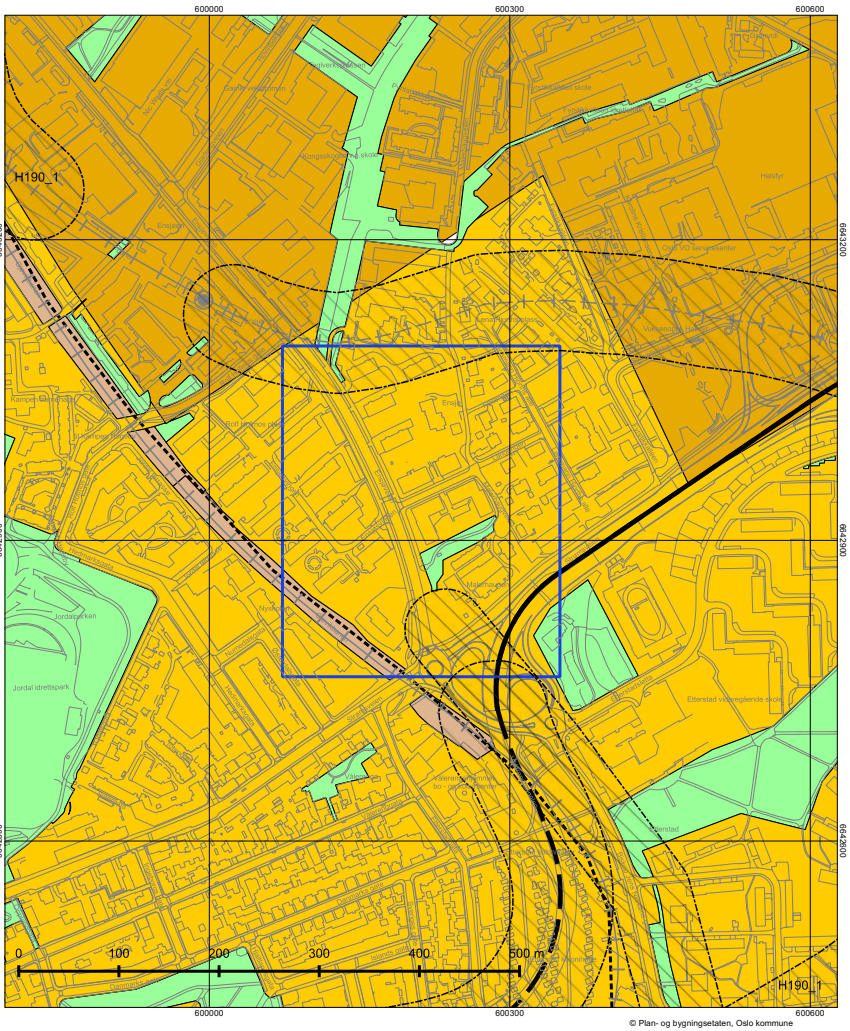
Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 330444/ 86517486
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: LANGENGEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/31

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330444/86517486
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby

Dato: 21.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517486
41553/ SISL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 31

Vi viser til bestilling av 20250820 for LANGENGEN 3.

GNR. 133 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.05.1943.

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

3653 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 21 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

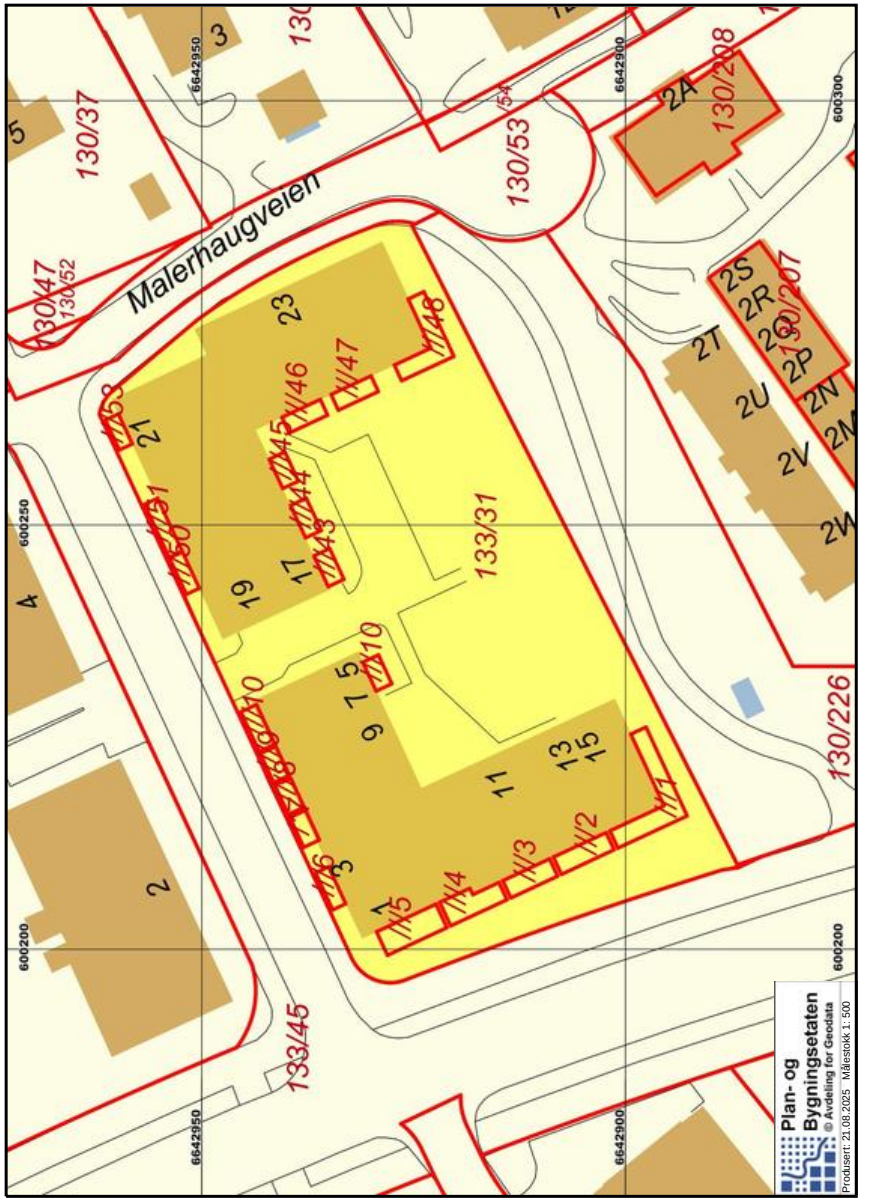
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5045

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 34

Vedtaksdato: 15.05.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201417126
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5045
15.05.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ensjøveien 34

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 133 bnr. 31 og del av gnr. 130 bnr. 47 og gnr. 133 bnr. 45.

Kartnummer OSO-201417126-2, datert 12.04.2016, revidert 27.09.2018 og korrigert 20.02.2019.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for to boligblokker på eiendommen. Planen legger også til rette for opparbeidelse av fortau i Langengen og Malerhaugveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.1 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder takvann, overflatevann og drensvann. Valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 6 472 m^2.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, og maksimale høyder som vist på reguleringskartet.

Maksimal byggehøyde inkluderer oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Kun 15 % av takflaten tillates å ha maksimal gesimshøyde. Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasser. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg skal samles i færrest mulige volumenheter.

Underjordisk parkeringsanlegg skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Overkant dekke over østre del av parkeringsanlegg skal ikke ligge høyere enn kote + 64,0.

Balkonger kan krage maksimalt 2 meter ut fra fasadeliv. Balkonger kan krage ut over byggegrense, men tillates ikke kraget ut over formålsgrense. Mellomrom mot nord mellom motstående gavlfasader skal ikke være mindre enn 8 meter. I mellomrom skal det være en tydelig avgrensning mellom kjørbart og ikke kjørbart areal f.eks. med avgrensende innslag av kantsten, ulik farge og dimensjoner på belegg, og/eller nivåforskjeller.

5. etasje skal trekkes inn mot vest med minimum 3,5 meter.

Det tillates oppført støttemur, trapper, ramper, avfallsbeholdere, trafo og eventuelle støyskjerm utenfor byggegrensene.

Inngangspartier til boligene skal ligge ut mot gate. Gulvnivå i første etasje langs Ensjøveien, Langengen og Malerhaugveien skal ligge på nivå med, eller høyere enn, fortau på utsiden.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Svalganger tillates kun dersom det skapes en fysisk avstand på minst 0,8 meter fra gangareal til boligenes vinduer. I tillegg må det tilrettelegges for soner slik at svalgangen kan nyttes til opphold. Eventuelle svalganger skal være en del av bygningens arkitektoniske utforming. Rekkverk på svalganger eller balkonger skal ikke være høyere enn 1,2 meter.

2.1.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, renovasjonsanlegg, gangveier, flomvei, oppstillingsplass for brannbil og vegetasjon.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 16 % av maksimum tillatt bruksareal for boliger. Minimum 75 % av MFUA skal være på terreng eller lokk over garasje. Minste samlede størrelse på arealene SFUA skal være 250 m². Øvrige utearealer skal også opparbeides som vist i utomhusplanen.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig.

Minst 20 % av grøntarealet over parkeringskjelleren skal ha et vekstlag på minimum 1 meter. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter.

Det skal plantes 4 stedegne trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Det kan etableres takterrasser.

Alle leiligheter skal ha balkong eller privat forhage.

Overgangen fra gårdsrommet mot Malerhaugen park skal utformes slik at skillet mellom det private gårdsrommet og den offentlige parken blir tydelig.

2.1.6 Leilighetsfordelingen og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:
Kategori 1: maksimum 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA
Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord/nordøst tillates ikke.

2.1.7 Parkering

Parkering skal i sin helhet anordnes i parkeringsanlegg under bakken, som anvist på plankartet. Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
0,4 – 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig.
Minimum 5 % av plassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.
Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

Deretter skal den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm gjelde.

Miljøfaglige forhold

2.1.8 Støy

Støynivået på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder ett soverom skal vende mot stille side. Dersom det er nødvendig med tiltak i fasade for å oppnå stille side, skal dette gjøres ved hjelp av lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller fells private uteoppholdsareal med soner under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/2016, eller senere retningslinjer om erstatter denne.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Fortau

Fortau langs Langengen og fortau langs Malerhaugveien skal være offentlige.

3.1.2 Avkjørsel

Avkjørsel skal opparbeides som vist med pil i reguleringskart.

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (overvannskulvert) H190

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller peling uten Vann- og avløpsetatens skriftlige samtykke. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at kulverten ikke får skader eller senskade. Nødvendig forsterkning eller tiltak for å ivareta overvannskulverten skal avklares med Vann- og avløpsetaten. Avklaring av tekniske løsninger i hensynssonen må foreligge før Vann- og avløpsetaten vil anbefale rammetillatelse.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Dokumentasjonskrav VAV

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

5.1.2 Fortau i Ensjøveien og fotgjengerovergang

Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau i Ensjøveien, fra Langengen til fotgjengerovergang ved Malerhaugen park samt fotgjengerovergang, være sikret opparbeidet.

Før bebyggelsen tas i bruk

5.1.3 Utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

5.1.4 Fortau i Langengen og Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tilstøtende fortau i Langengen og Malerhaugveien være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

5.1.5 Malerhaugen park

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Malerhaugen park være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.05.2019 sak 115. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.07.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0517/25
Vår referanse: 3812942/26937145
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 115

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
99831	200	27.1.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	133	31	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613703560
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911812207	MALERHAUGEN PARK AS		C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	133	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	31	0	1	87 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	2	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	3	69 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	4	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	5	38 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	6	37 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	7	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	8	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	9	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	10	67 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	11	87 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	12	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	13	69 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	14	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	15	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	16	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	17	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	18	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	19	67 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 99831 Tinglyst: 27.01.2023 STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	31	0	20	87 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	21	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	22	69 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	23	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	24	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	25	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	26	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	27	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	28	67 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	29	87 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	30	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	31	69 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	32	81 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	33	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	34	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	35	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	36	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	37	67 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	38	127 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	39	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	40	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	41	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	42	67 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	43	44 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	44	42 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	45	35 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	46	66 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	47	45 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	48	80 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	49	80 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	50	50 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	51	66 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	52	35 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	31	0	53	72 / 5431	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	133	31	0	54	80 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	55	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	56	59 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	57	94 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	58	80 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	59	50 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	60	66 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	61	35 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	62	85 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	63	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	64	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	65	59 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	66	94 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	67	80 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	68	50 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	69	66 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	70	35 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	71	85 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	72	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	73	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	74	59 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	75	94 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	76	108 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	77	104 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	78	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	79	86 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	80	43 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	81	59 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	82	94 / 5431	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	31	0	83	42 / 5431	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

18.01.2023 15:42

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.11.2022 - SISR

Bilag 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Tlf: 45 72 24 98
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Siri Rakeberg

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Arntzen de Besche advokatfirma v/M. Bjaaland	982 409 705	mbj@adeb.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 2734 Solli	0204	Oslo	450 20 271

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	133	31	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911 812 207	Malerhaugen Park AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	87	BG	13	B	69	B	25	B	43	B	37	B	67	B	49	B	80	B
2	B	81	BG	14	B	81	B	26	B	43	B	38	B	127	B	50	B	50	BG
3	B	69	BG	15	B	86	B	27	B	45	B	39	B	43	B	51	B	66	BG
4	B	81	BG	16	B	43	B	28	B	67	B	40	B	43	B	52	B	35	B
5	B	38	BG	17	B	43	B	29	B	87	B	41	B	45	B	53	B	72	BG
6	B	37	BG	18	B	45	B	30	B	81	B	42	B	67	B	54	B	80	B
7	B	43	BG	19	B	67	B	31	B	69	B	43	B	44	BG	55	B	43	B
8	B	43	BG	20	B	87	B	32	B	81	B	44	B	42	BG	56	B	59	B
9	B	45	BG	21	B	81	B	33	B	86	B	45	B	35	BG	57	B	94	B
10	B	67	BG	22	B	69	B	34	B	43	B	46	B	66	BG	58	B	80	B
11	B	87	B	23	B	81	B	35	B	43	B	47	B	45	BG	59	B	50	B
12	B	81	B	24	B	86	B	36	B	45	B	48	B	80	BG	60	B	66	B
Sum tellere:		5431				Nevner =		5431											

Dato	Innsenderens underskrift
7/7-22	Sara Gundhus / Marianne Bjaaland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonselere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7/7-22	Marianne R Bjørlo Sara Gundhus

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 5/7-2022		SARA Ø. GUNDHUS HFT FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	133	31	

Dato	Underskrift	Stempel
30/11-22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
7/7-22	Marianne R Bjørlo Sara Gundhus

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebruk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

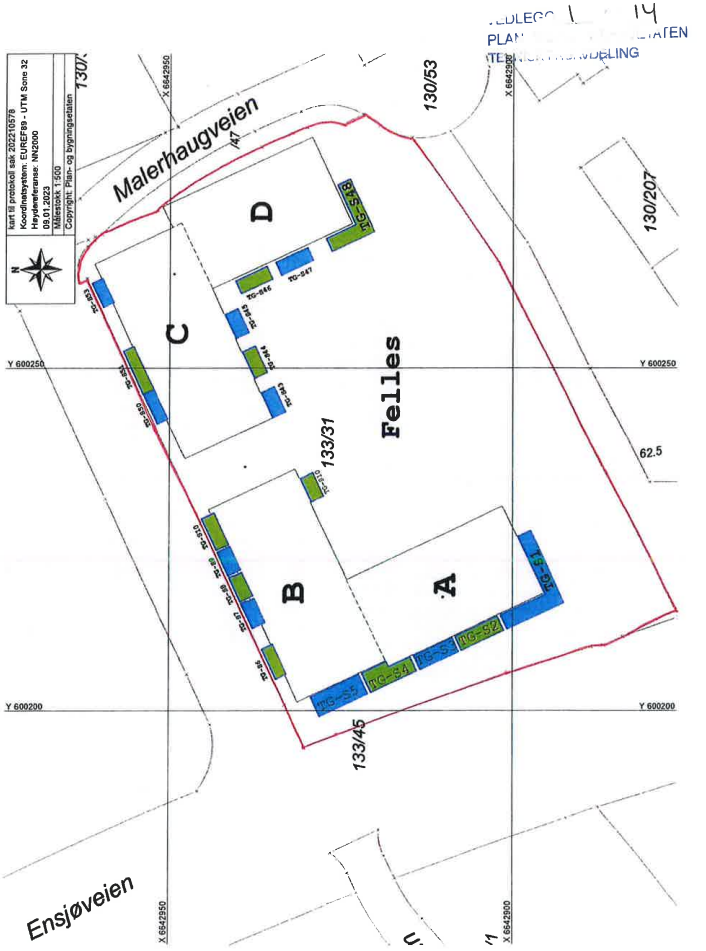
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	35	B	85				109				133				157			
62	B	85	B	86				110				134				158			
63	B	86	B	87				111				135				159			
64	B	43	B	88				112				136				160			
65	B	59	B	89				113				137				161			
66	B	94	B	90				114				138				162			
67	B	80	B	91				115				139				163			
68	B	50	B	92				116				140				164			
69	B	66	B	93				117				141				165			
70	B	35	B	94				118				142				166			
71	B	85	B	95				119				143				167			
72	B	86	B	96				120				144				168			
73	B	43	B	97				121				145				169			
74	B	59	B	98				122				146				170			
75	B	94	B	99				123				147				171			
76	B	108	B	100				124				148				172			
77	B	104	B	101				125				149				173			
78	B	86	B	102				126				150				174			
79	B	86	B	103				127				151				175			
80	B	43	B	104				128				152				176			
81	B	59	B	105				129				153				177			
82	B	94	B	106				130				154				178			
83	N	42	B	107				131				155				179			
84				108				132				156				180			

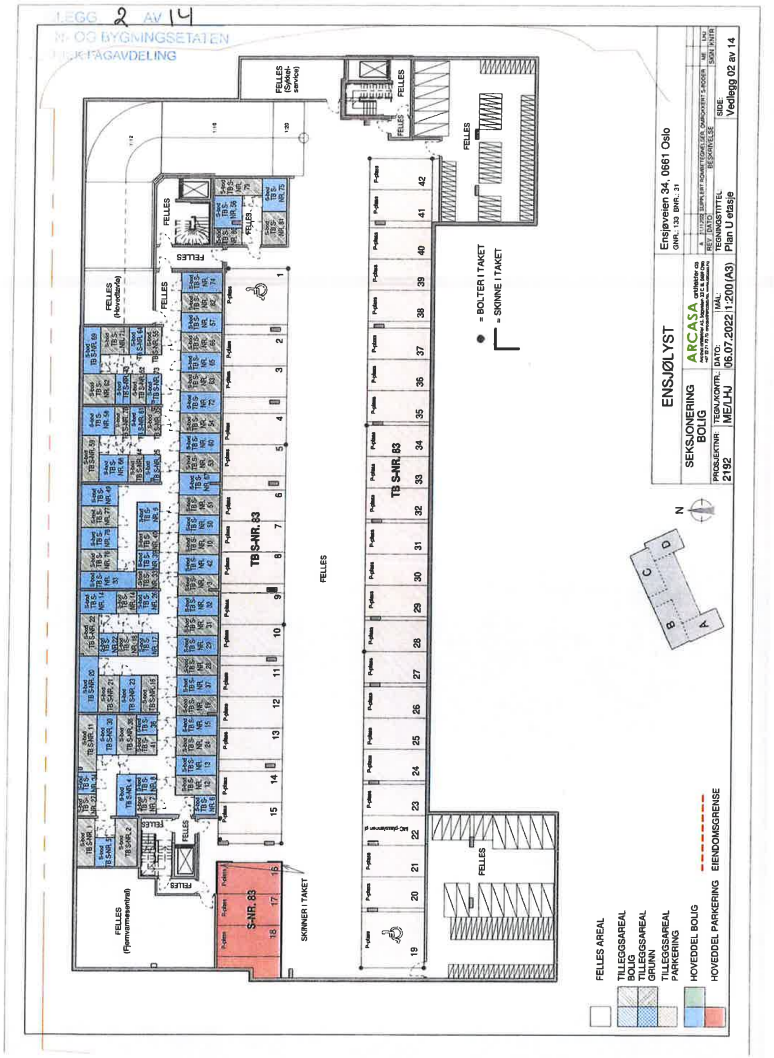
Sum tellere: 5431 | Nevner = 5431

Dato 7/7-22 | Innsenderens underskrift

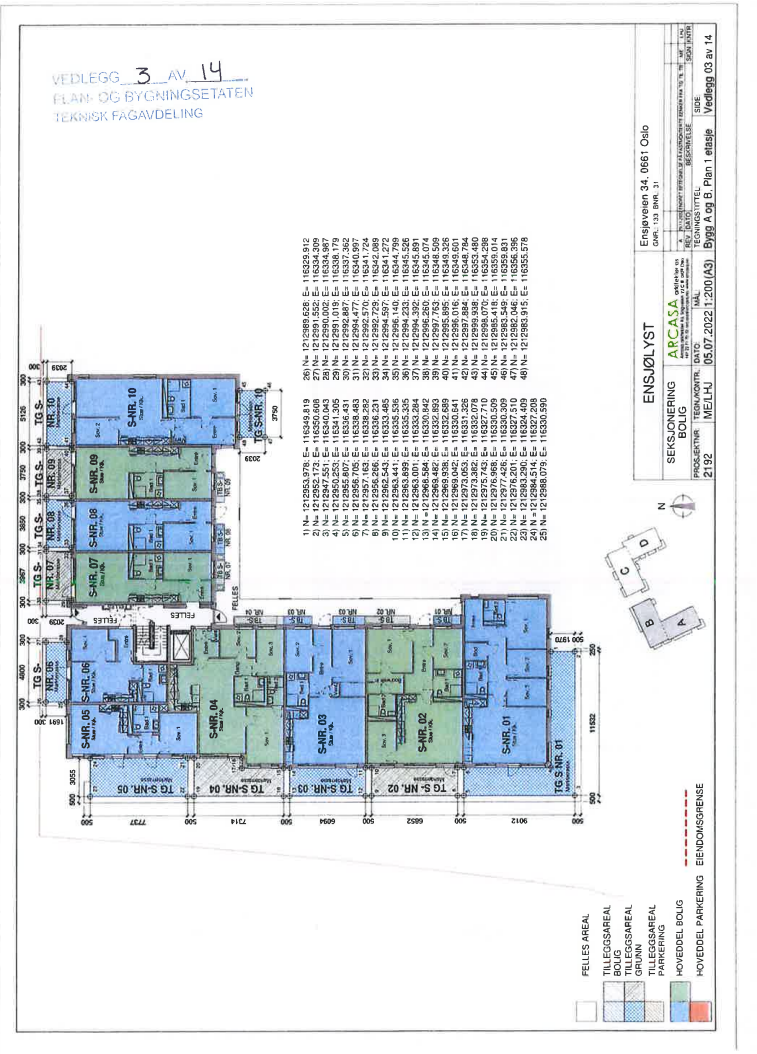
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



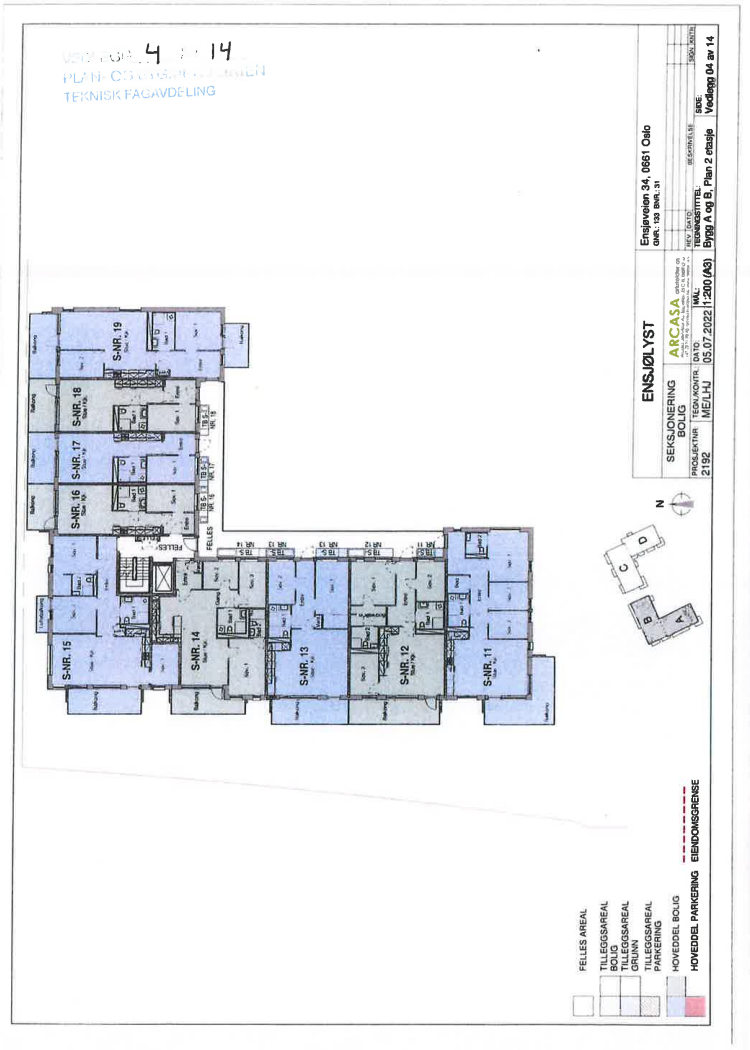
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



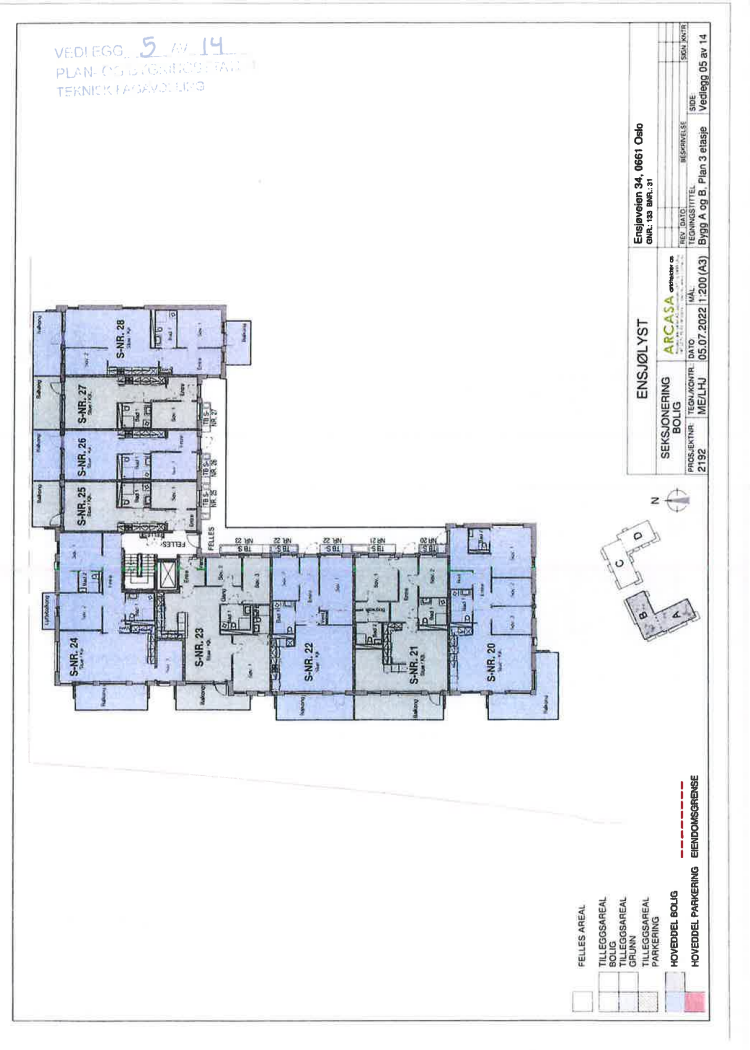
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



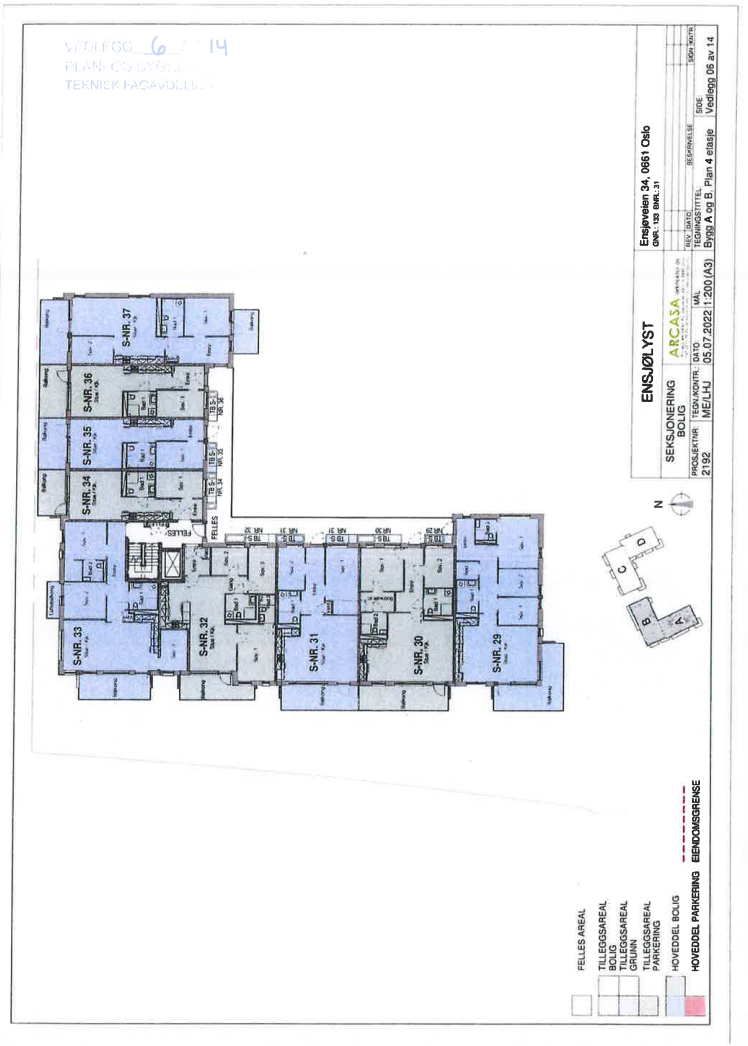
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



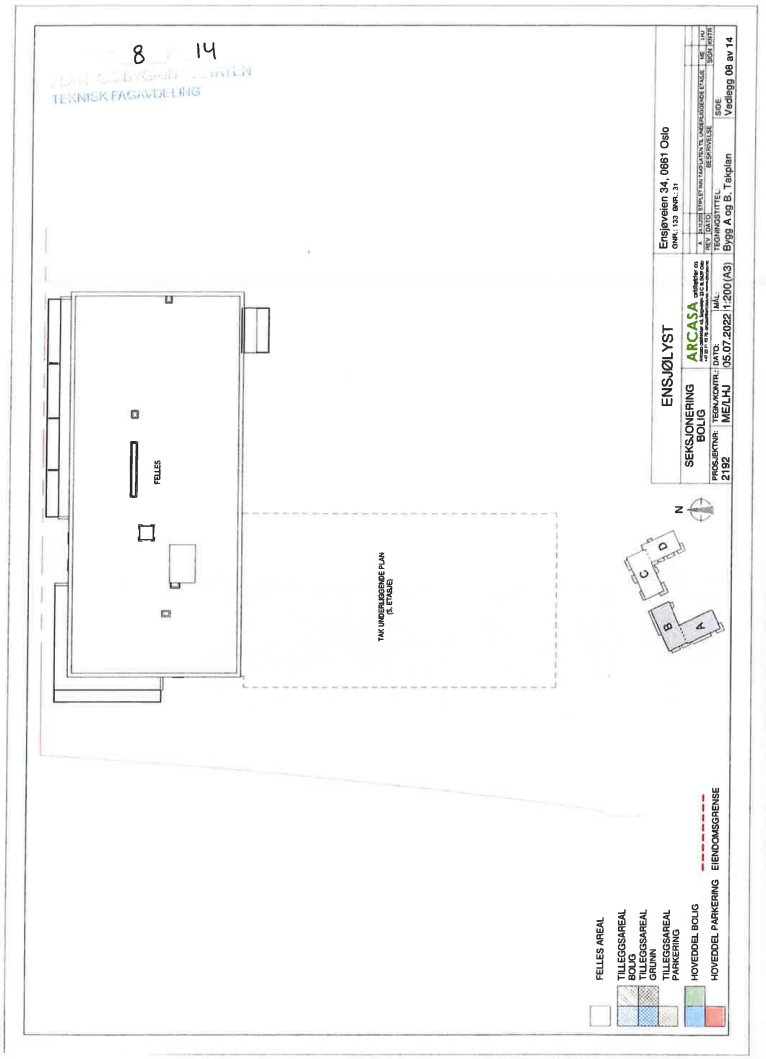
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59
Side 15 av 21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59
Side 16 av 21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59



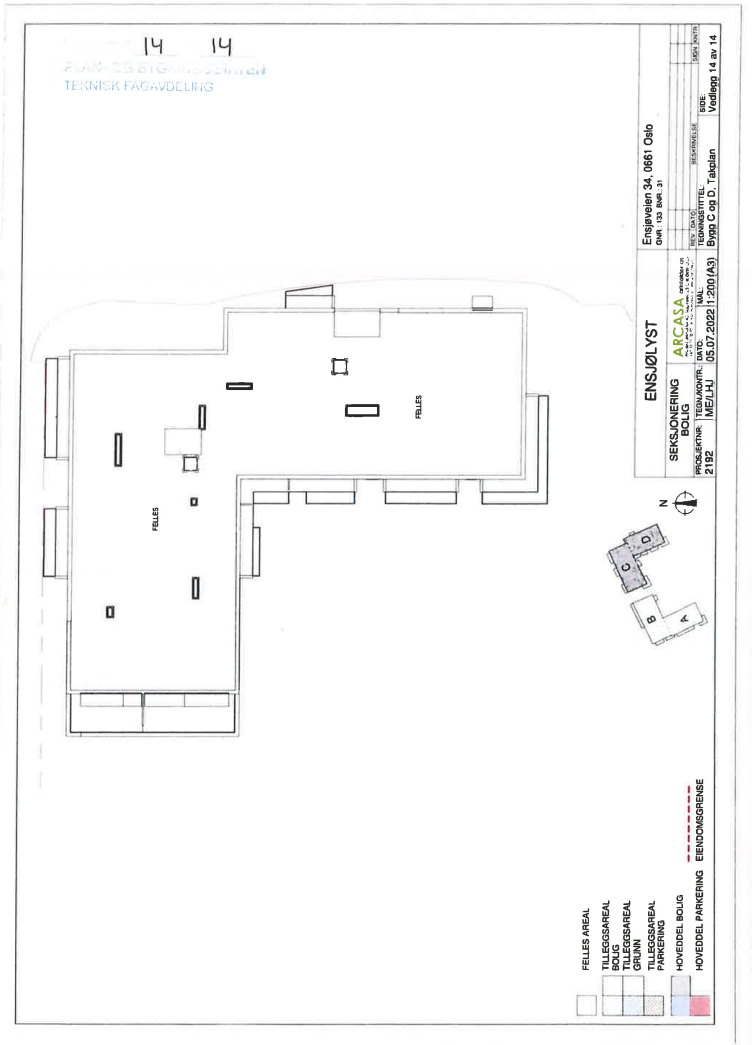

VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ENSJØLYST
Ensjøveien 34, 0661 Oslo
GNR. 133 BNR. 31
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA
PROSJEKTNR: 2192
TEGN./KONTR: ME/LHJ
DATO: 05.07.2022
MÅL: 1:200 (A3)
TEGNINGSTITTEL: Bygg C og D. Plan 4 etasje
SIDE: Vedlegg 12 av 14
S-NR. 67
S-NR. 68
S-NR. 69
S-NR. 70
S-NR. 71
S-NR. 72
S-NR. 73
S-NR. 74
S-NR. 75
FELLES
N
A
B
C
D
FELLES AREAL
TILLEGGSAREAL BOLIG
TILLEGGSAREAL GRUNN
TILLEGGSAREAL PARKERING
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL PARKERING
EIENDOMSGRENSE


VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
ENSJØLYST
Ensjøveien 34, 0661 Oslo
GNR. 133 BNR. 31
SEKSJONERING BOLIG
ARCASA
PROSJEKTNR: 2192
TEGN./KONTR: ME/LHJ
DATO: 05.07.2022
MÅL: 1:200 (A3)
TEGNINGSTITTEL: Bygg C og D. Plan 5 etasje
SIDE: Vedlegg 13 av 14
S-NR. 76
S-NR. 77
S-NR. 78
S-NR. 79
S-NR. 80
S-NR. 81
S-NR. 82
FELLES
N
A
B
C
D
FELLES AREAL
TILLEGGSAREAL BOLIG
TILLEGGSAREAL GRUNN
TILLEGGSAREAL PARKERING
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL PARKERING
EIENDOMSGRENSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/99831/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:59

14 14

TEKNISK FAGAVDELING



ENSJØLYST

SEKSJONERING BOLIG

ARCASA

PROSJEKTNR. 2192

TEGNEANSVAR. MEL/HJ

DATO 05.07.2022

MÅL 1:200 (A3)

Ensjøveien 34, 0661 Oslo
GNR. 133 BNR. 31

REV. DATO BESKRIVELSE SIGN. BYGN.

TEGNINGSTITTEL Bygg C og D. Takplan

SIDE Vedlegg 14 av 14

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0517/25
Vår referanse: 3812947/26937170
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 114

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1431482	200	22.12.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	133	31	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

986420177

AVTALE OM STØTTEMUR

Mellom:
Eier av gårdsnummer 133 bruksnummer 31 (heretter benevnt 133/31) i 0301 Oslo Kommune

Og,
Eier av gårdsnummer 130 bruksnummer 226 (heretter benevnt 130/226) i 0301 Oslo kommune

1. 133/31 er forpliktet til å vedlikeholde støttemur på eiendommen 130/226. Den nærmere plassering av støttemur følger av vedlagt kart (støttemuren er markert med rød farge).

2. 130/226 skal ikke bli belastet med et utvidet vedlikehold av eiendommen 130/226 på grunn av støttemuren. 130/226 kan ved skriftlig varsel kreve at slikt utvidet vedlikehold blir utført og bekostet av 133/31. Dersom det utvidede vedlikeholdet ikke utføres innen rimelig tid, kan 130/226 velge å utføre dette for 133/31 sin regning og risiko.

3. 133/31 skal innhente gravetillatelse etter gjeldende regler ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider på støttemuren som innebærer gravearbeid eller lignende på eiendommen 130/226. Kopi av søknaden skal sendes Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten. 133/31 plikter å tilbakeføre arealet til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid kan 130/226 la tilbakeføringen utføres for 133/31 sin regning og risiko.

4. 133/31 har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor 130/226 for alle skader på eiendommen 130/226 som har sammenheng med støttemuren. Slike skader skal etter skriftlig varsel fra 130/226 rettes innen rimelig tid. Dersom utbedring av skaden på eiendommen uteblir, kan 130/226 i stedet velge å utføre dette for 133/31 sin regning og risiko.

5. 130/226 er ikke ansvarlig for skader og tap som påføres støttemuren ved normal drift og vedlikehold av 130/226, med mindre dette skyldes grov uaktsomhet fra 130/226 sin side.

6. 130/226 er ikke ansvarlig for flomskader, som påføres eiendommen 133/31 som skyldes at arealet blir oversvømt med overflatevann/flom.

7. 130/226 kan ikke fjerne støttemuren uten 133/31 sitt samtykke så lenge støttemuren tjener som flomveistiltak for eiendommen 133/31.

8. Plikter etter denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere av 133/31 og 130/226, og skal tinglyses som en heftelse på begge eiendommers grunnboksblad.

Doknr: 1431482 Tinglyst: 22.12.2023
STATENS KARTVERK

TMP
del
NCBK
SL

Signatur av hjemmelshaver

For 133/31:

Ensjølyst sameie org. 931 151 363

-/styremedlem
[navn blokkbokstaver] TUAN MINH PHAN
Fødselsdato
060882

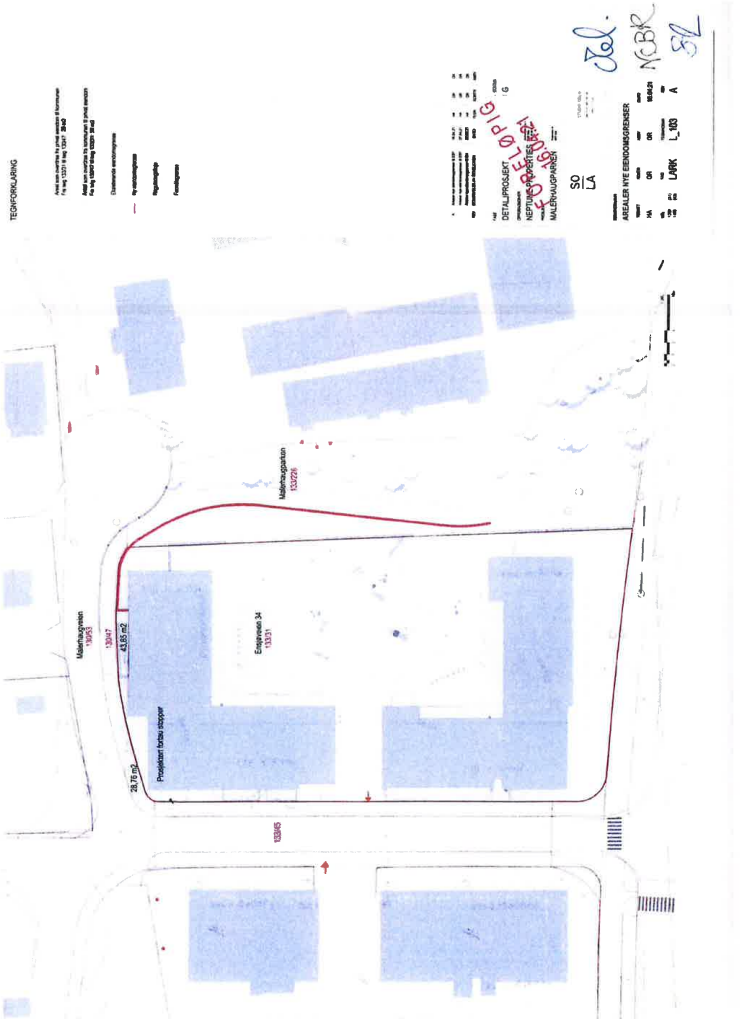
Styremedlem
[navn blokkbokstaver] NINA CHRISTIN BRÅTEN KARLSEN
Fødselsdato
150765

For 130/226:

Oslo kommune, orgnr. 958 935 420

6/12-23

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Hjemmelsfullmakt – Oslo kommune, org. nr. 958 935 420

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er Oslo kommunes sentrale eiendomsorgan og ivaretar kommunens grunneierinteresser. Etaten er i delegasjonsvedtak av 27.06.1997 (se bakside) gitt hjemmelsfullmakt som grunneier på vegne av Oslo kommune. Hjemmelsfullmakten gjelder org. nr. 958 935 420 Oslo kommune - Rådhuset. Fullmakter vedtatt i Oslo kommune gjelder inntil nytt vedtak er fattet eller at fullmakten er trukket tilbake.

I kraft av min stilling som etatsdirektør har jeg delegert hjemmelsfullmakten videre innenfor organisasjonen. Følgende har alene fullmakt til å tegne org. nr. 958 935 420:

Direktør: Eskil Bråten	Signaturprøve
Etatscontroller: Stig Øvrebø	Signaturprøve
Avdelingsdirektør: Hanne Svith	Signaturprøve
Assisterende avdelingsdirektør: Jon Carlsen	Signaturprøve
Avdelingsdirektør: Ove Ellingsen	Signaturprøve
Avdelingsdirektør: Ann-Kristin Høydal Hide	Signaturprøve
Enhetsleder: Lars Marius Hestnes Olsen	Signaturprøve

Med hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Eskil Bråten

09.01.2023

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0517/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langengen 3 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 133, bnr 31, snr 29 (ideell andel 1/1) / Gnr 133, bnr 31, snr 83 (ideell andel 2/83) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no