

Enerhaugplassen 4B



Velkommen til

Enerhaugplassen 4B



Salgsoppgaven produsert 1. mars 2025

ENERHAUGEN / TØYEN

Lekker og klassisk 3-roms over 2 plan - Takhøyde 3,14 m - Bad 2021 - Kjøkken oppgradert 2024/25 - Rosett og stukkatur!

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	75 492,-
Omkostninger	121 970,-
Totalpris	4 947 462,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 149,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og hyggelig 3-roms selveierleilighet over to plan med sentral og attraktiv beliggenhet på Enerhaugen/Tøyen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard. Perfekt leilighet for deg som ønsker et bredt utvalg av kollektivmuligheter, matbutikker, treningssenter, spisesteder i et rolig nabolag!

- Klassisk bygård fra 1896
- Generøs takhøyde på ca. 3,14 meter
- Rosett og stukkatur
- Varmtvann og internett ink.
- Flislagt baderom og toalettrom fra 2021
- Kjøkken oppgradert 2024/2025
- Vinduer i kjeller fra 2020
- Peis i kjeller, piperørfornyelse 2023
- En-stavs parkett
- Smarte oppbevaringsløsninger
- Godt med lagringsplass i loft- og kjellerbod
- Boligen er vesentlig oppgradert de siste årene. Se liste over oppgraderinger i salgsoppgaven.

Arealer og innhold

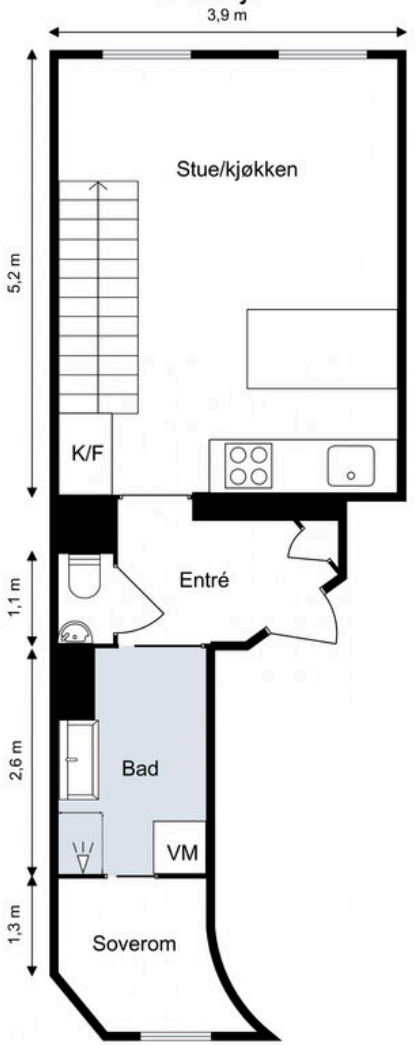
BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 20 kvm. Soverom.
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, toalettrom, soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 36 kvm.

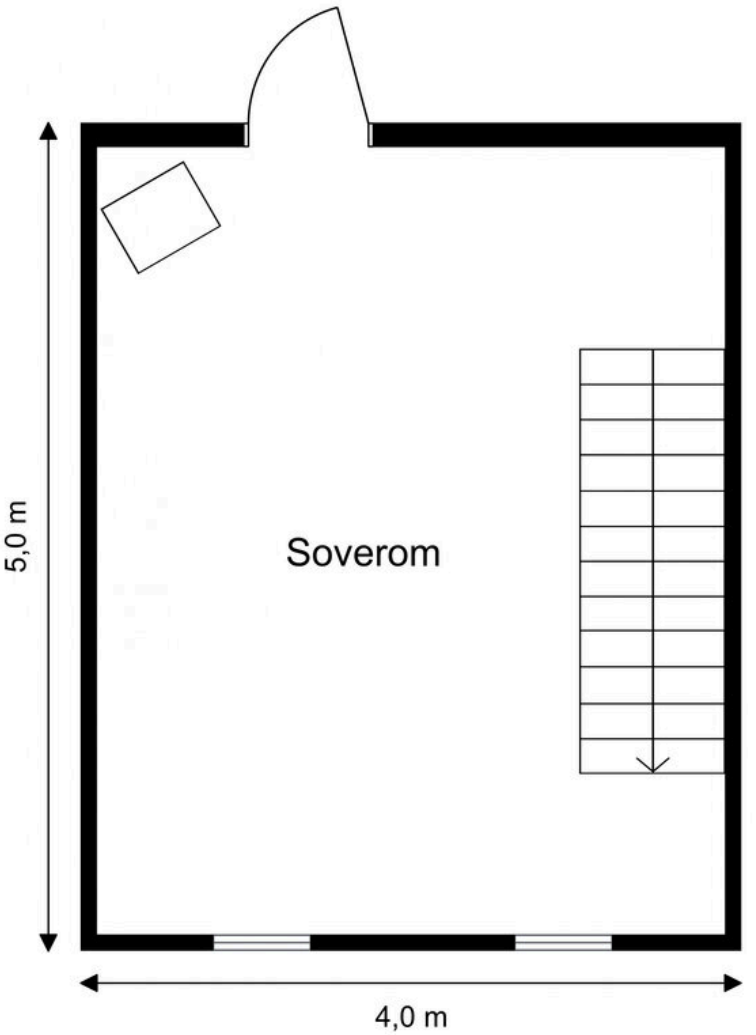
Enerhaugplassen 4 B, 0650 OSLO
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning 1. etasje.

Enerhaugplassen 4 B, 0650 OSLO
Kjeller



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning kjeller/underetasje.












































Gunnar Ruud


#
T
Tøyen

Informasjon

Enerhaugplassen 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0106/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230, bnr 38, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ally Helene Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
75 492,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 825 492,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 947 462,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 960 162,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 20 kvm. Soverom.

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, toalettrom, soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod på ca. 3 m².
- En kjellerbod på ca. 8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, baderom og toalettrom. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 3,14 meter.
Kjeller/U.etg: Soverom.Takhøyden ble målt til 2,32 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy. Entréen er flislagt og har gulvvarme.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på 3,14 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement.

Videre er det et pent IKEA-kjøkken med åpen løsning mot stuen. I 2024 ble deler av frontene malt og det ble installert ny stekeovn. I 2025 ble det installert ny benkeplate, blandebatteri og vask. Kjøleskap og oppvaskmaskin er fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, samt fliser og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

To soverom:
I leilighetens 1. etasje er det et soverom med plass til skrivepult, perfekt for hjemmekontor. Her er det også en praktisk hems med plass til madrass(180x200cm). I kjeller/underetasjen er det romslig soverom med god plass til dobbeltseng. Rommet har også energieffektiv peisovn med fornyet pipeløp fra 2023. Rommet ble godkjent som beboelig areal i 2016 med ferdigattest.

Baderom:
Delikat, flislagt baderom fra 2021 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Toalettrom:
Separat toalettrom fra 2021 med varme i gulvet. Toalettrommet er innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

Standard

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Følgende bygningsdeler fikk TG3 og TG2.

TG3 - Innvendig > Innvendige trapper.
TG2 - Utvendig > Vinduer.
TG2 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
TG2 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
TG2 - Utvendig > Dører.
TG2 - Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk
TG2 - Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
TG2 - Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber

Parkering

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

- Malt vegger soverom, gang og kontor, September 2020
- Malt vinduer oppe September 2020
- Nye kjellervinduer, Barcken Bygg November 2020
- Fire nye stikk soverom, Lyst Elektro November 2020
- Garderobeskap soverom, Fjoren Møbelsnekkeri November 2020
- Skyvedør soverom, Fjoren Møbelsnekkeri Desember 2020
- To nye stikk kjøkken og nytt lys over kjøkkenbenk, TR Vann & Varme Juli 2021
- Totaltrenovering av bad og toalett, TR Vann & Varme Juli 2021
- Flislagt gang m/varmekabler og nye gulvlister, TR Vann & Varme Juli 2021
- Nytt listverk og malt alle overflater på kontor/gjesterom inkl. nye stikk , TR Vann & Varme Juli 2021
- Ny Vaskemaskin, Juli 2021
- Nytt kjøleskap fra AEG, November 2021
- Ny oppvaskmaskin fra Borch, Desember 2021
- Ny porttelefon via sameiet i hele bygget Defigo, våren 2022
- Stue malt 2022
- Piperørfornyelse av Pipeeksperten, November 2023
- Kjøkken inkl. tak malt, September 2024
- Ny stekeovn, September 2024
- Ny benkplate, blandebatteri og vask, Februar 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til flåter på stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, fasader utvendig pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter i fasadelivet. Takkonstruksjon

med sperrer av tre, saltak takform, tekket med stålplater e.l. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i tak soverom nede
- Projektor med høytalere og hylle i stuen (projektor på soverommet medfølger)
- Lift gardiner
- Dyson støvsuger

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Forlengelse av utleie ut over et år, skal meddeles til og godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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 varmes opp av elektrisk oppvarming.

Elektrisk gulvvarme i entré, bad og toalettrom.
Peisovn plassert i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 10 877 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 149,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, betjening av fellesgjeld, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader drift: 3 314,-
Avdrag felleslån: 162,-
Avsetning vedlikehold: 225,-
Renter felleslån: 448,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 253 935,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 015 740,- 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.

Sameiet Enerhaugplassen 4, orgnr. 975693686

Om sameiet

Sameiet Enerhaugplassen 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Enerhaugplassen 4 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975693686.
Sameiet Enerhaugplassen 4 består av 20 boliger og 2 næringslokaler.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Utbedring av fasade og utskiftning av vinduer. Vinduene er langt over forventet levetid. Dette er ikke ferdig prosjektert eller priset, men vil kunne bli omfattende.
- Utover det har sittende styre hatt fokus på å sikre stabil økonomi. Styret har økt felleskostnader en del over prisstigning ellers de siste år grunnet etterslep og vil med stor sannsynlighet vurdere å legge økning i felleskost noe over i årene som følger.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 75 492,- pr. 11.02.2025

Lånenummer: 16367758299, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 11.02.2025: 2 096 022
Andel av saldo: 75 492
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

Fellesformue

Kr 20 865,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 703 373. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 87 100.
Underskudd kom som følge av økte kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold, hovedsaklig i forbindelse med pipefornyelse, pusse gavlvegg og maling av portrom.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyrene skal tas godt vare på og ikke være til sjenanse for andre beboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 732 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enerhaugen/Tøyen ligger sentralt i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Området har i de siste årene gjennomgått store løft og blitt et av de hippeste stedene i byen.

Leiligheten befinner seg sentralt med kun noen få minutters gange fra Tøyen Torg som virkelig har fått seg et løft de siste årene og byr på butikker, bibliotek, kaféer og utesteder. Her har du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, Anatolia, Skatten m.m. I området finner du

dagligvarebutikker som Kiwi, Rema1000, Extra og søndagsåpne butikker som Joker og Bunnpris.

I umiddelbar nærhet ligger også Kampen bydel med sitt særegne, trivelige og barnevennlige miljø mens Grønland og Grünerløkka med sitt yrende folkeliv både morgen og kveld, ligger en 10 minutters spasertur unna. Vakre Botanisk Hage ligger like ved, i tillegg er det få minutters gange unna de sentrale bygatene.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. Grünerløkka som også ligger en liten gåtur unna.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet Botanisk Hage, Tøyenparken, Kampen park og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Utendørs klatrevegg og utkikkspost på Enerhaugen og 5 minutters gange til Kirsebærlunden. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. SATS på Kampen, Carl Berner, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness m.m. Den store attraksjonen Øyafestivalen med flere kjente og internasjonale artister avholdes i Tøyenparken i august og ligger kun 5 min gange fra leiligheten. Det er kun 10 minutters gange til sentrum. Bjørvika ligger også godt innen rekkevidde og her du kan besøke Operahuset, Deichman bibliotek og Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia.

Kort vei til t-banestasjon på Tøyen og Grønland og gode forbindelser med buss med nærhet til både 37- og 20-bussen. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, tog, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig datert 17.06.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Eldre originale tegninger som er vanskelig å lese. Antar kjøkken er flyttet samt er kjellerstue/oppholdsrom er etablert senere. Underetasjen ble omgjort fra tilleggsdel til hoveddel i 2015, med ny trapp og dør ut mot kjeller.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Håkons gate 14 - 16 - er på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger
Saksnummer 201905974 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.04.2019
Eiendommene er pt. ubebygde etter at to eldre bygårder ble revet på 1980- tallet. Bydel Gamle Oslo har et stort behov for omsorgsboliger i området og kommunen ønsker derfor å utnytte eiendommen til bygninger med dette.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201905974

Åkebergveien 11 - Planforslag til politisk behandling - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.03.2023
Flere utredninger har vist at Grønland nå er eneste mulige løsning for fortsatt fengselstilbud i Oslo kommune. Pga. svært dårlige soningsforhold og bygningsmessig standard på dagens bebyggelse er det imidlertid fare for at eksisterende fengsel må stenges. Justisdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å gjennomføre en avklaringsfase med sikte på å starte et forprosjekt, basert på 140 fengselsplasser innenfor murene for avd. B, mot 240 uegnede plasser i dag. Nytt fengselsanlegg skal følge krav til kriminalomsorg med bl.a. gode aktivitetstilbud ute og inne. Det planlegges for plasser med høy sikkerhet og gode soningsforhold.
KVU for Oslo fengsel (2018) anbefalte å etablere nytt fengsel på ny tomt. Lokaliseringsutredning (OFP 2019) søkte å finne ny tomt i Oslo eller nærliggende kommuner. PBE ble involvert underveis. OFPrapporten anbefalte Bredtveit som tomt for et nytt Oslo fengsel, og arbeidet viste at det var vanskelig å finne andre tomter i eller i nærheten av Oslo som egner seg i samme grad. Fordi premisset for lokaliseringsutredningen var fengsel på ny tomt, ble ikke tomta på Grønland vurdert. I 2020 sendte Statsbygg inn PI for omregulering av Bredtveit. Det ble gjennomført oppstartsmøte, men ikke varslet oppstart. PBE anbefalte ikke utvidelse av fengselet og etterspurte andre løsninger for fengselsdrift. Statsbygg fikk oppdrag i 2021 å utarbeide revidert OFP-rapport for Nytt Oslo fengsel med delt løsning mellom et utvidet Ullersmo og et oppgradert fengsel på Grønland med 214 plasser. PBE anbefalte oppstart av planarbeid, men oppstart ble ikke varslet da forslaget ikke tilfredsstilte fengselsfaglige krav i tilstrekkelig grad.
Et nytt tomtesøk og lokaliseringsutredning med sikte på å finne alternative tomter i eller i nærheten av Oslo ble gjennomført i 2021. Regjeringen traff høsten 2022 beslutning om at behovet for fengsel i Oslo skal sikres gjennom en tredelt løsning, med utvidet kapasitet på Ilseng og Ullersmo, og et nedskalert fengsel på Grønland.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status: Avklaringsfase før politisk behandling
Saksnummer 201615016 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.10.2016
Formål:
-Bebyggelse og anlegg: -Kontor/forretning/bevertning.
-Samferdselsablegg og teknisk infrastruktur: - Fortau/Kjøreveg/Evt. annen veggrunn/
grøntareal/ Trasè for jernbane
Bebyggelse:
Planlagt ny bebyggelse i 8 etg i kombinasjon med andel av eksisterende bebyggelse på

Schweigaardsgate 51. Planlagt areal 20.000- 25.000m2 BRA
Offentlig tilgjengelige publikumshenvendte
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201615016

- Byggesaker -

Borggata - Oppgradering av vei med gateparkering og fortau
Saksnummer 202311116 - Byggesak
Mottatt sak 07.07.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311116

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B
Saksnummer 202008734 - Byggesak
Mottatt sak 13.03.2020
Status Igangsettingstillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse: Tiltaket omfatter ombygging av en eldre, bevaringsverdig murbygning, tidligere verksted og støperi (tilbygget føy mot Smedgata) på Enerhaugen i bydel Gamle Oslo. Dere søker om bruksendring fra verksted og lager til boliger, fasadeendringer og innvendig ombygging.
Fasadeendringene omfatter:
Verkstedbygningen (indre gård) – østre fløy:
• Det etableres ni nye vinduer i branngavl mot øst.
• Eksisterende garasjeport på gavlfasade mot nord erstattes med stort vindu og tett felt, mens garasjeportens omriss beholdes.
• Eksisterende vindu i første etasje på gavlfasade mot nord utspares og erstattes med dør.
• Eksisterende vareheis og vindeltrapp erstattes av ny rettvinklet trapp
• Vindu og eksisterende dør fjernes på fasaden mot vest, men dør beholdes
• Tilbygg/utspring under eksisterende vareheis fjernes og erstattes med nytt vindu
• Det settes inn ny inngangsdør i første etasje på fasade mot nord
• Lite vindu i 2. etasje erstattes med ny inngangsdør fra trappeavsats
• Nytt vindu settes inn i 2. etasje fasade mot nord
• Eksisterende dør i 3. etasje, samt vindu fjernes
• Settes inn to nye små takvinduer i flaten mot nord til erstatning for dagens ene vindu
• Settes inn ny lite takvindu mot vest
• Mindre heving av innvendige etasjeskillere i vestre del
Støperibygningen (lavere fløy mot gata):
• Eksisterende dør lengst vest erstattes med vindu
• Det etableres fire nye mindre takvinduer i takflaten
Tiltaket er omprosjektert etter at Byantikvarens uttalte seg til byggesaken.
Tiltaket inngår i et prosjekt for eiendommen som også omfatter bruksendring av eksisterende bygg i Smedgata A samt tilbygging, bygg D, som sammenføyes med bygg A.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008734

Enerhauggata 4 - Fasadeendringer - St. Halvard kirke
Saksnummer 201007481 - Byggesak
Mottatt sak 20.06.2010
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201007481

Eiriks gate 2 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202458092 - Byggesak
Mottatt sak 05.07.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458092

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:

301/230/38/5:
08.12.1910 - Dokumentnr: 900715 - Erklæring/avtale
Best om vinduer med gjennomsiktig glass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1956 - Dokumentnr: 311397 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1974 - Dokumentnr: 501024 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1974 - Dokumentnr: 501026 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1974 - Dokumentnr: 501027 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1974 - Dokumentnr: 523353 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1974 - Dokumentnr: 524273 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1977 - Dokumentnr: 505502 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1977 - Dokumentnr: 519636 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1980 - Dokumentnr: 511265 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1980 - Dokumentnr: 520294 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1981 - Dokumentnr: 503808 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1981 - Dokumentnr: 504295 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1981 - Dokumentnr: 510839 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1982 - Dokumentnr: 502267 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1982 - Dokumentnr: 512393 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2025 - Dokumentnr: 172480 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.04.1983 - Dokumentnr: 504581 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/390

09.08.1989 - Dokumentnr: 52864 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1858
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

16.05.2002 - Dokumentnr: 31520 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1888
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.4,8,12,16 og 20.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (Overtakelse og privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Enerhaugplassen 4B

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 38, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 22372-1090 Referansenummer: JU2144

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig	Medansvarlig
Kenneth Pettersen	Marcus Pettersen
	Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no	mp@takstkonsulent1.no
901 40 918	954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1896. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Nye kjellervinduer, Barcken Bygg November 2020
- Fire nye stikk soverom, Lyst Elektro November 2020
- Garderobeskap soverom, Fjoren Møbelsnekkeri November 2020
- Skyvedør soverom, Fjoren Møbelsnekkeri Desember 2020
- To nye stikk kjøkken og nytt lys over kjøkkenbenk, TR Vann & Varme Juli 2021
- Totaltrenovering av bad og toalett, TR Vann & Varme Juli 2021
- Flislagt gang m/varmekabler og nye gulvlister, TR Vann & Varme Juli 2021
- Nytt listverk og malt alle overflater på kontor/gjesterom inkl. nye stikk , TR Vann & Varme Juli 2021
- Ny vaskemaskin, Juli 2021
- Nytt kjøleskap fra AEG, November 2021
- Ny oppvaskmaskin fra Borch, Desember 2021
- Ny porttelefon via sameiet i hele bygget Defigo, våren 2022
- Piperørfornyelse av Pipeeksperten, November 2023
- Kjøkken innredning inkl. tak malt, September 2024
- Ny stekeovn, September 2024
- Ny benkplate & vask samt blandebatteri, Februar 2025
- Alle rom er malt under eieforholdet.

Informasjon tilsendt av kunden før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til flåter på stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, fasader utvendig pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med stålplater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med teglstein, malt panel og malte plater. Gulv med parkett og fliser, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,14 m.

- Det registreres noe merker i gulvet enkelte steder.

Kjeller: Himling med malt panel. Vegger med teglsteinsmur. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til: 2,32 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe merker på kjøkkenet. Nytt kjøl- og frys 2021, stekeovn 2024 og oppvaskmaskin i 2021. Ny benkeplate og vaskekum i 2025. Deler av kjøkkeninnredningen er malt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme i entré, bad og toalettrom. Peisovn plassert i kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

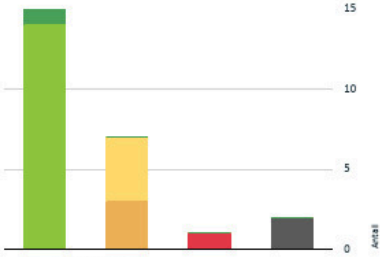
Eldre originale tegninger som er vanskelig å lese. Antar kjøkken er flyttet samt er kjellerstue/oppholdsrom er etablert senere. Underetasjen ble omgjort fra tilleggsdel til hoveddel i 2015, med ny trapp og dør ut mot kjeller. Det foreligger godkjent dokumentasjon på at underetasjen er godkjent som hoveddel og varig opphold.

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

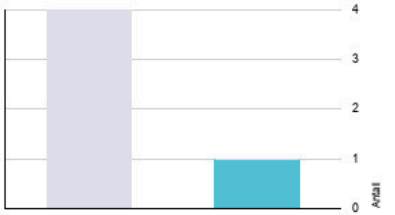
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Dører Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - kjeller

Vinduer med 2-lags energiglass i kjelleren, satt inn i 2020 iflg. eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1984 og 1988. Varierende produksjonsår på vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 2 Dører

Malt entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler lyd-og brannklasifisering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må døren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1896. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til flåter på stedlige masser. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, fasader utvendig pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med stålplater e.l. (ikke besiktiget).

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje: Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med teglstein, malt panel og malte plater. Gulv med parkett og fliser, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,14 m.

- Det registreres noe merker i gulvet enkelte steder.

Kjeller: Himling med malt panel. Vegger med teglsteinsmur. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til: 2,32 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 17 mm skjevhet i gulvet i kjelleren. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Nytt pipeløp ble montert oktober/november 2023.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene har betong/mur.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn mellom etasjene

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme i entré, bad og toalettrom. Peisovn plassert i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

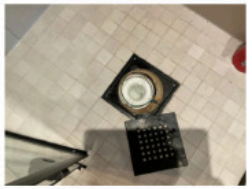
Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Baderommet er kun 3,5 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe merker på kjøkkenet. Nytt kjøl- og frys 2021, stekeovn 2024 og oppvaskmaskin i 2021. Ny benkeplate og vaskekum i 2025. Deler av kjøkkeninnredningen er malt.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Det er registrert utettheter og sammenklemt rør i ventilasjonsrøret fra ventilatoren på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør kontrolleres om det er lov med avtrekk ut og om det bør vurderes kullfilterventilator istede.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber under vasken på kjøkken. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er montert sprinkelanlegg.

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

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	36			36	
Kjeller	20	8		28	
SUM	**56**	**8**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller	Soverom		

Kommentar
Fellesarealer:

- En loftsbod på ca. 3 m².
- En kjellerbod på ca. 8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eldre originale tegninger som er vanskelig å lese. Antar kjøkken er flyttet samt er kjellerstue/oppholdsrom er etablert senere. Underetasjen ble omgjort fra tilleggsdel til hoveddel i 2015, med ny trapp og dør ut mot kjeller. Det foreligger godkjent dokumentasjon på at underetasjen er godkjent som hoveddel og varig opphold.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Ally Helene Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	38		5	732.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Enerhaugplassen 4B, 0650 Oslo

Hjemmelshaver
Ally Helene Bjørnstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Enerhaugplassen 4	68 / 1868	USBL,	975693686

Felles formue
Kr. 20 865 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 75 492 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88930648			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO
Gnr 230 - Bnr 38
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JU2144

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnstad, Ally Helene	9578-5999-4-2079018	2025-02-28 09:31:46

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enerhaugplassen 4B, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ally Helene Bjørnstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: sjekk med sameiet
Forsikret i: Gjensidige

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: Renovering av nytt bad og toalett, gang ble flislagt også med varmekabler i samme prossess. Alt i regi av TR Vann & Varme, sommeren 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er nytt, rør, membran, sluk ect. ifm. renovering av bad. Alt i regi av TR Vann & Varme, sommeren 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra TR Vann & Varme foreligger, fullført sommeren 2021.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piperørfornyelse av Pipeeksperten og fasade på bygården ble pusset opp (Eikvam) i 2023, i regi av sameiet.

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun ifm. renoveringen av nytt bad og toalett, samt oppussing av gang (fliser & varmekabler). Ny kurs. Se samsvarserklæring fra Hako Elektro for det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Underetasjen ble omgjort fra tilleggsdel til hoveddel i 2015, med ny trapp og branndør ut mot kjeller. Ferdigattest fra Plan# og bygningsetaten datert 17.06.2016.

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

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

Beskriv: Vanntåke AS kommer innom 1 gang i året for å sjekke sprinkelanlegget (i regi av sameiet). Ingen andre kontroller eller installasjoner utover det i min tid.

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: Fuktskader oppdaget etter overtagelse 09.2020, bad/toalett ble derfor totaltrenovert våren/sommeren 2021.

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

Beskriv: Fyringsforbud høsten 2023 for å innstallere nytt pipeløp hos de fleste enheter, November 2023. Pipeeksperten utførte arbeidet i A og B bygget, i regi av sameiet.

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?
Ja

Beskriv: Noe slitt mur i portrommet.

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?
Ja

Beskriv: Gammel bygård, noe skjevheter i gulvet forekommer.

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

Beskriv: Rørene i kjelleren har ikke vært i vater, det ble fikset og undersøkt av TR Vann & Varme, januar 2023 i regi av sameiet.

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: Rottefeller er satt ut i kjeller og bakgård.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport, tilstandsrapport i forbindelse med salg.

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?
Ja

Beskriv: Høyre side av venstre vindu i stuen er litt defekt. Håndtaket kan trenge litt justering, men fungerer fint.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørnstad, Ally Helene	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Bjørnstad, Ally Helene

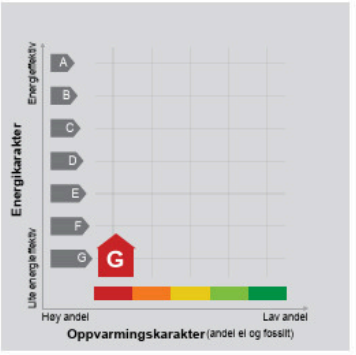
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Enerhaugplassen 4B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80583532
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b63075c4-db58-4b4e-9b61-47f1713fb5a3
Dato	27.01.2024



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

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	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Enerhaugplassen 4B
Postnummer: 0650
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 27.01.2024 8:36:03
Energimerkenummer: b63075c4-db58-4b4e-9b61-47f1713fb5a3

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 38
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80583532

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

Montør 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

Enerhaugplassen 4B

Nabolaget Enerhaugen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**6 min** 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**9 min** 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**14 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**19 min** 1.4 km
Hersleb videregående skole	**13 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**20 min** 1.5 km

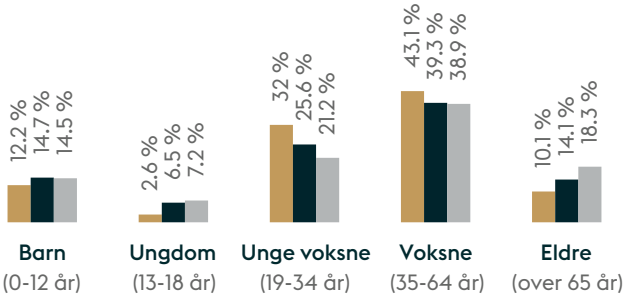
Offentlig transport

Politihuset Linje 37	**3 min** 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**8 min** 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**13 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	**4 min** 0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	**4 min** 0.3 km
Min Árbi	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enerhaugen	1 530	909
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	5 min
Tøyen skole	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	3 min

«Sentralt, hyggelig og kult»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 11.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Enerhaugplassen 4	**Vår ref.:**	1244/5	**Fødselsdato eier:**	25.03.1991
Enerhaugplassen 4 B	**Type:**	Boligsameie		
0650 OSLO	**Eiere:**	Ally Helene Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 975 693 686	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 149**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 314
	Avdrag felleslån	162
	Avsetning vedlikehold	225
	Renter felleslån	448

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):	75 492	Gjeld siste årsoppg.:	75 492
Klient ajourf. lån:	2 147 351,74	Klient gj. s. årsoppg.:	2 096 021

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367758299, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 11.02.2025: 2 096 022

Andel av saldo: 75 492

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thomas Røst Stenerud
Adresse:	Enerhaugplassen 4 A
Postnr/-sted:	0650 OSLO
Telefon:	Mob.: 95175545
E-post:	sameietenerhaugplassen4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
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:	75 492	Andre inntekter:	1 106
Annen formue:	20 865	Utgifter:	5 517		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	230/38 - seksjon:5		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	732.7

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 11.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Enerhaugplassen 4	**Vår ref.:**	1244/5	**Fødselsdato eier:**	25.03.1991
Enerhaugplassen 4 B	**Type:**	Boligsameie		
0650 OSLO	**Eiere:**	Ally Helene Bjørnstad		
Organisasjonsnr: 975 693 686				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	88930648

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret.

Har vaktmesteravtale med USBL Boservice AS. Fra og med 01.05.2020.

Vedtatt låneopptak ved styrevedtak 18.09.2023 (pipefornyelse) på inntill kr 750.000,-. Ta kontakt med styret ved spørsmål angående lån.

Har ikke IN ordning

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.

Vedtekter for
Boligsameiet Enerhaugplassen 4

Vedtatt på stiftelsemøte for sameiet 7.mai 1990, endret i ekstraordinært sameiermøte 3 desember 1996 og ekstraordinært sameiermøte 8. mai 2019.

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Enerhaugplassen 4

Sameiet består av 21 seksjoner av eiendommen gnr. 230, bnr.38 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, hver med eget blad i grunnboken og hver tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bolig på eiendommen.

§ 2
Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøtet, jfr. § 5.

§ 3

Seksjonene.

Hver sameier har overtatt sin seksjon i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved gnr. 230, bnr. 38 og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte eierandel av fellesareal og fellesanlegg i henhold til sameierbrøk som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen.

Som grunnlag for sameiebrøken nyttes brukarealet.

§ 4

Rettslig råderett over seksjonen.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende:

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Salg og utleie av leiligheten skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering.

Vilkår for utleie er at leieforholdet er registrert av boligsameiet før innflytting og at leietakeren er kjent med disse vedtekter.

Forlengelse av utleie ut over et år, skal meddeles til og godkjennes av styret.

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Samtykke til salg eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Til sikkerhet for den enkelte sameiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen, gis sameiet tinglyst panterett for kr 50.000,-. Pantretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter annen tinglyst gjeld på seksjonen.

Ved overdragelse av seksjoner, blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 5

Sameiermøte.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgang av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 tyve – dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap samt forslag som skal behandles på møtet skal ut senest sammen med innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet (årsmøtet), skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10- del av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles som ordinært sameiermøte, men med minst 3 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.(Jfr. Lov om Eierseksjoner § 19, 2. avsnitt.) Ekstraordinært sameiermøte kan kalles inn ved kun bruk av e-post.

Hver seksjonseier har en stemme i sameiemøtet. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomsk særinteresse i saken.

§ 6

Saksbehandlingen i sameiemøtet.

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Årsregnskap.
3. Budsjett.
4. Fastsettelse av seksjonseiernes betalingsplikt.
5. Valg av styremedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse.
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den sameiemøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokoll skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameierne valgt på sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall regnet i forhold til avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 – flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endringer i vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 7

Styret.

Til å forestå driften i sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av minst 3 medlemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameierne treffe beslutninger om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og vaktmester og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder / nestleder og ett styremedlem i felleskap.

Styremøte avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret kan selv fastsette godtgjørelse for sitt arbeid i forbindelse med å vise til rette og informere nye seksjonseiere / leietakere. Godtgjørelse skal også dekke dørskilt etc.

§ 8

Regnskapsførsel.

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av revisor, valgt på sameiemøtet.

§ 9

Fellesutgifter.

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. § 7, 2. ledd, nr. 4, etter følgende fordeling:
Av de samlede budsjetterte utgifter for året fordeles 40 % likt mellom seksjonene og 60 % fordeles etter sameierbrøk.

De fordelte utgiftene forfaller til betaling med 1/12 forskuddsvis hver måned.

Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold. (Jfr. Lov om Eierseksjoner § 16.)

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Overskudd avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp med sikte på å konsolidere sameiets økonomi og på betryggende måte å sikre et godt vedlikehold av eiendommen.

§ 10

Husorden / vedlikehold.

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt av styret og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Beboerne plikter likeledes å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjoner som eier eller disponerer balkong eller terrasse har fullt vedlikeholdsansvar for denne.

Unnlatelse anses som brudd på sameierenes forpliktelser overfor sameiet.

Husordensreglene gjelder for alle beboere, også leietakere. Videre gjelder husordensreglene for besøkende så langt de passer.

§ 11

Mislighold.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. §§ 16 og 16 A i Lov om Eierseksjoner.

§ 12

Tvister.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

§ 13

Lov om Eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Enerhaugsplassen

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig med kontaktinformasjon til sameiets styre og forretningsfører. Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking ved henvendelse til styret. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Sameiet Enerhaugplassen har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling. Restavfall legges i hvite plastposer (poser med fargetrykk kan vrenges og benyttes som «hvite poser»), plastavfall legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser. Blå og grønne poser fås gratis i dagligvareforretningene. Papir og papp legges i de grønne søppelkassene. Pappesker og annen emballasje skal «flatpakkes» slik at ikke kassene fylles for raskt opp. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket.

4. PARABOLER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men dyrene skal tas godt vare på og ikke være til sjenanse for andre beboere.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

6.2 Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3 Luftavtrekk og sluk på kjøkken og bad må holdes rene. Seksjonene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader på vann og avløp. Særlig terrasseeiere må sørge for åpne sluk og snømåking slik at det ikke oppstår lekkasjer i leiligheter under.

6.4 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

6.7 Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme og sørge for at krav om røykvarslere og slukkeutstyr i seksjonen er oppfylt. Styret må straks varsles ved evt. feil på felles brannanlegg.

6.8 Sameiere og leietakere må straks melde fra til styret om skadesaker, mangler/feil og om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Det må gjøres alt for å begrense skader ved for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart ved lekkasjer. Forsømmelser kan gi økonomisk ansvar.

8. PARKERING

Styret har ansvar for å fordele disponible plasser etter retningslinjer godtatt av generalforsamling og eier av plassene, Enerhaugen Borettslag.

Parkeringsplasser hører IKKE med selve leiligheten, dvs. at de som disponerer plassen for eksempel ikke kan bruke den i salgsfremmende øyemed.

9. FELLESAREALER

9.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende tilgang til området.

9.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3 Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger, portrom, loft og kjeller eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler og motorsykler skal kun plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn kan plasseres i utebod.

9.4 Alle fellesarealer skal holdes rene og innbydende. Røyking er forbudt i fellesarealene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes ut fra vinduer, balkonger, i oppganger, ved inngangsdør og i hage.

9.5 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten eller ved regnvær. Inngangsdører til oppgangene, portrom og for/bakgård må alltid holdes låst.

9.6 Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret arrangerer derfor dugnader. Alle seksjoner forventes å delta.

Dersom sameier ikke har anledning til å delta på selve dugnadsdagen, kan han/hun – i samarbeid med styret – utføre andre arbeidsoppgaver i ettertid, ev. bidra med en økonomisk kompensasjon for manglende deltakelse.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Ved gjentatte brudd fra samme seksjon vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr 1 000,- fra eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier.

Sameiet Enerhaugsplassen 4

Oslo 2016



INNKALLING 2024

Sameiet Enerhaugplassen 4

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Kolstadgata 1, møterom Jason

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Enerhaugplassen 4

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Kolstadgata 1, møterom Jason

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 Oppdatering av Husordensregler

6 Valg

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

En 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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av Husordensregler - sak meldt av styret

Styret foreslår oppdateringer av Sameiets Husordensregler

Nåværende husordensregler fra 2016 og forslag til nye husordensregler hvis vedtatt av årsmøtet ligger som vedlegg til slutt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Følgende endringer gjøres i husordensreglene fra 2016:

1. Generelt: Oppdatering henvisning til aktuelt lovverk
2. Overdragelse: Språkvask og henvisning til Defigo
3. Søppel: Endres til: "3. Søppel. Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket."
4. Paraboler. Endres til "4. Fasade. Alle installasjoner på byggets fasade (f.eks. varmepumpe) er søknadspliktig til styret."

6.3. (Tillegg) "Endringer på ventilasjon, vann og avløp som berører byggets felles infrastruktur er søknadpliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid."

6.7. (Tillegg) "Endringer i fyringsanlegg, som tilkobling eller frakobling av ildsted er søknadspliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid."

8. Parkering. Fjernes

9 blir til 7 i tråd med ny riktig nummerering

10. REAKSJONER […] endres til "8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE. Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier."

Nåværende og nytt forslag på Husordensregler vedlagt

Ovenstående endringer godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å vedta nye husordensregler

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Røst Stenerud
Styremedlem, Gro Gjerdevik
Styremedlem, Trine Klette
Styremedlem, Bjørn Olav Selbekk
Varamedlem, Peter Torgny Wallentin

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**46 574**	**377 228**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-703 373	-63 787
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	720 659	-39 765
Endringer i andre langsiktige poster	64 781	-227 102
B. Endring arbeidskapital	**82 067**	**-330 654**
C. Arbeidskapital	**128 641**	**46 574**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	206 939	142 593
Kortsiktiggjeld	-78 298	-96 019
C Arbeidskapital	**128 641**	**46 574**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 105 493	971 671	1 062 000	1 244 600
Sum leieinntekt		**1 105 493**	**971 671**	**1 062 000**	**1 244 600**
Tilskudd		0	73 300	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**73 300**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 105 493**	**1 044 971**	**1 062 000**	**1 244 600**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	9 870	8 000	12 000
Styrehonorar	2	80 000	70 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		68 416	86 501	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	46 963	62 953	48 000	58 000
Kommunale avgifter/renovasjon		241 641	204 694	235 000	285 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	8 125	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	304	1 695	30 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	6	946 423	338 917	120 000	157 500
Revisjonshonorar		4 673	4 373	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		57 237	55 624	57 000	60 500
Andre honorar		38 584	16 281	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	833	3 000	3 000
TV/bredbånd		112 424	96 527	103 000	130 000
Kontingenter og gaver		1 824	2 865	1 890	2 000
Forsikringer		112 331	100 081	110 000	124 000
Andre kostnader		4 049	4 351	6 000	6 000
Sum kostnad		**1 732 087**	**1 063 688**	**915 890**	**1 072 500**
Driftsresultat		**-626 594**	**-18 717**	**146 110**	**172 100**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 409	14 090	11 000	11 000
Rentekostnad		103 188	59 161	72 000	96 000
Netto finansposter		**76 779**	**45 071**	**61 000**	**85 000**
Årsresultat		**-703 373**	**-63 787**	**85 110**	**87 100**
Andre overføringer	10	-64 781	77 553	75 000	75 000
Overført sameiekapital		-638 592	-141 340	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-703 373**	**-63 787**	**75 000**	**75 000**

Balanse 2023 Sameiet Enerhaugplassen 4

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7	288 885	353 666
Sum anleggsmidler		**288 885**	**353 666**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 906	3 036
Andre kortsiktige fordringer		74	10
Forskuddsbetalte kostnader		73 959	64 193
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		129 000	75 354
Sum omløpsmidler		**206 939**	**142 593**
SUM EIENDELER		**495 824**	**496 259**

Balanse 2023 Sameiet Enerhaugplassen 4

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		288 885	353 666
Annen egenkapital		-2 018 711	-1 380 119
Sum opptjent egenkapital		**-1 729 826**	**-1 026 453**
Sum egenkapital	**8**	**-1 729 826**	**-1 026 453**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 147 352	1 426 693
Sum langsiktig gjeld		**2 147 352**	**1 426 693**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 636	87 094
Påløpne renter		1 227	418
Annen kortsiktig gjeld		7 436	8 508
Sum kortsiktig gjeld		**78 298**	**96 019**
Sum gjeld		**2 225 650**	**1 522 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**495 824**	**496 259**

Sted:_____ Dato:_____

Thomas Røst Stenerud
Styreleder

Bjørn Olav Selbekk
Styremedlem

Gro Gjerdevik
Styremedlem

Trine Klette
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Sameiet består av 20 seksjoner og 2 næring.
Eiendommer er oppført på gnr. 230 bnr. 38 i Oslo kommune. Eiertomt på 732,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenr. 88930648.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Enerhaugplassen 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	903 732	797 592
3625 Innkrevde felleskostnader til vedlikehold	75 000	75 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	90 902	56 950
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	35 859	42 129
Sum	**1 105 493**	**971 671**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	70 000
Sum	**91 280**	**79 870**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	16 590
6360 Annet renhold	0	142
6361 Fast renhold	37 023	34 745
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	199
6392 Containerleie/tømming	5 039	4 606
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 901	6 671
Sum	**46 963**	**62 953**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	8 125
Sum	**5 938**	**8 125**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	304	755
6540 Inventar	0	520
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	420
Sum	**304**	**1 695**

1244 Sameiet Enerhaugplassen 4 Org. nr. 975693686

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	63 296
6602 Vedlikehold VVS	34 196	18 155
6603 Vedlikehold elektro	0	88 490
6608 Vedlikehold varmeanlegg	12 375	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 500	22 528
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	24 239
6641 Malerarbeider	1 203	1 394
6642 Snekkerarbeid	21 915	0
6643 Glassarbeid/Vindu	5 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	836 730	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 504	117 091
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	3 724
Sum	**946 423**	**338 917**

Note 7 - Øremerkede midler

Øremerkede midler gjelder vedlikeholdsfond innestående bank.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Enerhaugplassen 4

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	353 666	-64 781	288 885
Årets resultat	-1 380 119	-638 592	-2 018 711
Sum opptjent egenkapital	**-1 026 453**	**-703 373**	**-1 729 826**
Sum egenkapital	**-1 026 453**	**-703 373**	**-1 729 826**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

1244 Sameiet Enerhaugplassen 4 Org. nr. 975693686

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Piperehabilitering og refinansiering av lån 1213.89.28800	
Lånenummer:	**16367758299**	**12138928800**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Betingelser:	flytende renter pr kvartal	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2043	07.11.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 160 000	1 560 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 426 693
Avdrag i perioden:	12 648	1 426 693
Opptak i perioden:	2 160 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 147 352**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 849 718	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367758299	1	152 407	152 407
	1	136 484	136 484
	1	135 347	135 347
	1	133 072	133 072
	3	129 660	388 980
	3	100 088	300 264
	4	83 028	332 112
	4	79 616	318 464
	1	77 341	77 341
	1	65 967	65 967
	1	60 281	60 281
	1	46 632	46 632

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 10 - Andre overføringer

Vedlikeholdsfond for 2023 er overført til fondet.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Enerhaugplassen 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Enerhaugplassen 4

Styreleder	Thomas Røst Stenerud (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Bjørn Olav Selbekk (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trine Klette (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Gro Gjerdevik (sign.)	19.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Enerhaugplassen 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Enerhaugplassen 4 sitt 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: 62CNT-HCWXA-87OP1-EGXDE-MFTE6-QKYUM

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.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 62CNT-HCWXA-87OP1-EGXDE-MFTE6-QKYUM

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
2024-04-03 16:47:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 62CNT-HCWXA-87OP1-EGKDE-MFTE6-QKYUM

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Enerhaugplassen 4

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Røst Stenerud
Styremedlem, Gro Gjerdevik
Styremedlem, Trine Klette
Styremedlem, Bjørn Olav Selbekk
Varamedlem, Peter Torgny Wallentin

Styret i Sameiet Enerhaugplassen 4 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Enerhaugplassen 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Enerhaugplassen 4 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975693686 Sameiet Enerhaugplassen 4 består av 20 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Enerhaugplassen 4 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88930648. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Enerhaugplassen 4 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årskontroll av brannvarslingsanlegg
- Årskontroll av vanntåkeanlegg
- Gjennomskylling av rør og kraner for forebygging av listeriabakterie

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført månedlige styremøter med noen få unntak. Fokus har vært på daglig drift av gården og nødvendig forefallende vedlikehold. I tillegg har styret beskjeftiget seg med innledende planlegging av større vedlikehold på vinduer og vegger, samt planlegging, prising og gjennomføring av større oppussing av byggets fyringsanlegg/piper etter pålegg fra OBRE.

Tidligere gjennomført tilstandsrapport beskriver et bygg i grei stand, med vinduer som er godt over forventet levetid med stort energitap og en fasade som må forventes har behov for omfattende utbedringer i løpet av noen år. Styret har lagt et greit grunnlag for budsjetter i balanse og oppbygging av egenkapital mot det forestående arbeidet.

Styret har fulgt opp fellesskapets interesser opp mot vannskade og oppussing. Defigo-anlegget er oppdatert ved skifte av leieboere. Gavlveggen mot Gatehospitalet er pusset.

Sammen med beboere har vi gjennomført dugnadsdager og treff i hagen i den forbindelse. Beboere styret er kjent med at har bidratt til snømåking gjennom vinteren har mottatt en frokostoppmerksomhet på døren.

Styret legger for ordens skyld ved oversikt over arbeid utført på bygget de senere år:

2023: Pipefornyelse. Pusse gavlvegg mot Gatehospital. Maling av portrom.
2022: Sikring av gesims over portrom mot hage. Slemming av portrom. Noe blikkenslagerarbeid over portrom. Skadedyrbekjempelse, rotter.
2021: Nytt callinganlegg fra Defigo. Tilstandsrapport utarbeidet. Gjerde over Enerhaugplassen i samarbeid med Enerhaugen BRL
2020: Installasjon av vanntåke i B-oppgang, kjeller og loft. Dørpumper i A?
2019: Fibernett (?)
2018:
2017: Endevegg mot Smedgata reparert etter brann.

Følgende er gjenskapt fra årsberetning 2016:

2016 Brannsikring del 1: Gipsing av kjeller og loft. Satt inn brannsikre dører i fellesareal. Montert glasstak over inngang b. Nytt brannvarslingsanlegg med nye sensorer i fellesarealer og leiligheter. Veggedyrsanering med hundesøk i oppgang a
2014 Rehabilitering av oppgang/vinduer i oppgang b
2013 Rehabilitering av alle vinduer i trappeoppgang a, brannforebyggende utbedring i kjeller oppgang a. Ventilasjonskanaler i oppgang a + b
2012 Utskiftning / bytte av ødelagte vinduer i oppgang a/b, utarbeidelse nytt brannvarslingssystem
2011 Nye feieluker
2010 Oppussing av bakgård og endeveggen
2009 Oppussing av endefaser inkl. piper
2007 Utskiftning av hovedsikringsskap
2006 Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet
2004 Maling av vinduer og vasking av fasade
2000 Dører
1998 Oppganger og calling
1997 El.anlegg adresserbart brannvarslingsanlegg

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

HUSORDENSREGLER for Sameiet Enerhaugsplassen

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig med kontaktinformasjon til sameiets styre og forretningsfører. Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking ved henvendelse til styret. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Sameiet Enerhaugplassen har innført kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling. Restavfall legges i hvite plastposer (poser med fargetrykk kan vrenges og benyttes som «hvite poser»), plastavfall legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser. Blå og grønne poser fås gratis i dagligvareforretningene. Papir og papp legges i de grønne søppelkassene. Pappesker og annen emballasje skal «flatpakkes» slik at ikke kassene fylles for raskt opp. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket.

4. PARABOLER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men dyrene skal tas godt vare på og ikke være til sjenanse for andre beboere.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

6.2 Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3 Luftavtrekk og sluk på kjøkken og bad må holdes rene. Seksjonene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader på vann og avløp. Særlig terrasseeiere må sørge for åpne sluk og snømåking slik at det ikke oppstår lekkasjer i leiligheter under.

6.4 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

6.7 Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme og sørge for at krav om røykvarslere og slukkeutstyr i seksjonen er oppfylt. Styret må straks varsles ved evt. feil på felles brannanlegg.

6.8 Sameiere og leietakere må straks melde fra til styret om skadesaker, mangler/feil og om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Det må gjøres alt for å begrense skader ved for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart ved lekkasjer. Forsømmelser kan gi økonomisk ansvar.

8. PARKERING

Styret har ansvar for å fordele disponible plasser etter retningslinjer godtatt av generalforsamling og eier av plassene, Enerhaugen Borettslag.

Parkeringsplasser hører IKKE med selve leiligheten, dvs. at de som disponerer plassen for eksempel ikke kan bruke den i salgsfremmende øyemed.

9. FELLESAREALER

9.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende tilgang til området.

9.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3 Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger, portrom, loft og kjeller eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler og motorsykler skal kun plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn kan plasseres i utebod.

9.4 Alle fellesarealer skal holdes rene og innbydende. Røyking er forbudt i fellesarealene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes ut fra vinduer, balkonger, i oppganger, ved inngangsdør og i hage.

9.5 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten eller ved regnvær. Inngangsdører til oppgangene, portrom og for/bakgård må alltid holdes låst.

9.6 Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret arrangerer derfor dugnader. Alle seksjoner forventes å delta.

Dersom sameier ikke har anledning til å delta på selve dugnadsdagen, kan han/hun – i samarbeid med styret – utføre andre arbeidsoppgaver i ettertid, ev. bidra med en økonomisk kompensasjon for manglende deltakelse.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Ved gjentatte brudd fra samme seksjon vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr 1 000,- fra eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier.

Sameiet Enerhaugsplassen 4

Oslo 2016

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Enerhaugplassen 4

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Alle henvendelser til styret sendes skriftlig til styret. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Eierseksjonsloven av 2018 (sist endret 2021).

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig med kontaktinformasjon til sameiets styre og forretningsfører. Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt, styret besørger oppdatering av dørklokke via Defigo dørsystem. Utleier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket.

4. FASADE

Fasade. Alle installasjoner på byggets fasade (f.eks. varmepumpe) er søknadspliktig til styret.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men dyrene skal tas godt vare på og ikke være til sjenanse for andre beboere.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

6.2 Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3 Luftavtrekk og sluk på kjøkken og bad må holdes rene. Seksjonene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader på vann og avløp. Særlig terrasseeiere må sørge for åpne sluk og snømåking slik at det ikke oppstår lekkasjer i leiligheter under. Endringer på ventilasjon, vann og avløp som berører byggets felles infrastruktur er søknadpliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid.

6.4 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

6.7 Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme og sørge for at krav om røykvarslere og slukkeutstyr i seksjonen er oppfylt. Styret må straks varsles ved evt. feil på felles brannanlegg. Endringer i fyringsanlegg, som tilkobling eller frakobling av ildsted, er søknadspliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid.

6.8 Sameiere og leietakere må straks melde fra til styret om skadesaker, mangler/feil og om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Det må gjøres alt for å begrense skader ved for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart ved lekkasjer. Forsømmelser kan gi økonomisk ansvar.

7. FELLESAREALER

7.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende tilgang til området.

7.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3 Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger, portrom, loft og kjeller eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler og motorsykler skal kun plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn kan plasseres i utebod.

7.4 Alle fellesarealer skal holdes rene og innbydende. Røyking er forbudt i fellesarealene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes ut fra vinduer, balkonger, i oppganger, ved inngangsdør og i hage.

7.5 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten eller ved regnvær. Inngangsdører til oppgangene, portrom og for/bakgård må alltid holdes låst.

7.6 Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret arrangerer derfor dugnader. Alle seksjoner forventes å delta.
Dersom sameier ikke har anledning til å delta på selve dugnadsdagen, kan han/hun – i samarbeid med styret – utføre andre arbeidsoppgaver i ettertid, ev. bidra med en økonomisk kompensasjon for manglende deltakelse.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier.

Sameiet Enerhaugplassen 4
Oslo, 2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Enerhaugplassen 4 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Kolstadgata 1, møterom Jason

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Enerhaugplassen 4 onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Kolstadgata 1, møterom Jason.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Nesse

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 oppmøtte: 9 (10 fra sak 6)
Antall med fullmakt: 0
Antall totalt: 9 (10 fra sak 6)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av Husordensregler - sak meldt av styret

Styret foreslår oppdateringer av Sameiets Husordensregler

Nåværende husordensregler fra 2016 og forslag til nye husordensregler hvis vedtatt av årsmøtet ligger som vedlegg til slutt i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Følgende endringer gjøres i husordensreglene fra 2016:

1. Generelt: Oppdatering henvisning til aktuelt lovverk
2. Overdragelse: Språkvask og henvisning til Defigo
3. Søppel: Endres til: "3. Søppel. Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket."
4. Paraboler. Endres til "4. Fasade. Alle installasjoner på byggets fasade (f.eks. varmepumpe) er søknadspliktig til styret."

6.3. (Tillegg) "Endringer på ventilasjon, vann og avløp som berører byggets felles infrastruktur er søknadpliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid."

6.7. (Tillegg) "Endringer i fyringsanlegg, som tilkobling eller frakobling av ildsted er søknadspliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid."

8. Parkering. Fjernes

9 blir til 7 i tråd med ny riktig nummerering

10. REAKSJONER […] endres til "8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE. Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier."

Nåværende og nytt forslag på Husordensregler vedlagt

Ovenstående endringer godkjennes av årsmøtet.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak (ovenstående endringer i husordensreglene) ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Røst Stenerud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Olav Selbekk for 2 år.

Valgt ble: Gro Gjerdevik for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Peter T. Wallentin for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Styret opptrer som valgkomite.

Kristian Einarsen Benno//sign

Møteleder

Thomas Nesse//sign

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Enerhaugplassen 4

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Alle henvendelser til styret sendes skriftlig til styret. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Eierseksjonsloven av 2018 (sist endret 2021).

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig med kontaktinformasjon til sameiets styre og forretningsfører. Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt, styret besørger oppdatering av dørklokke via Defigo dørsystem. Utleier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Avfall skal IKKE settes utenfor søppelkassene siden dette ikke blir fjernet av renholdsverket.

4. FASADE

Fasade. Alle installasjoner på byggets fasade (f.eks. varmepumpe) er søknadspliktig til styret.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men dyrene skal tas godt vare på og ikke være til sjenanse for andre beboere.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

6.2 Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3 Luftavtrekk og sluk på kjøkken og bad må holdes rene. Seksjonene skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader på vann og avløp. Særlig terrasseeiere må sørge for åpne sluk og snømåking slik at det ikke oppstår lekkasjer i leiligheter under. Endringer på ventilasjon, vann og avløp som berører byggets felles infrastruktur er søknadpliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid.

6.4 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

6.7 Beboerne skal opptre ansvarlig med ild og varme og sørge for at krav om røykvarslere og slukkeutstyr i seksjonen er oppfylt. Styret må straks varsles ved evt. feil på felles brannanlegg. Endringer i fyringsanlegg, som tilkobling eller frakobling av ildsted, er søknadspliktig til styret på forhånd og må utføres av godkjent fagperson/montør. Sluttattest skal fremlegges for styret innen rimelig tid.

6.8 Sameiere og leietakere må straks melde fra til styret om skadesaker, mangler/feil og om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Det må gjøres alt for å begrense skader ved for eksempel å kontakte rørlegger umiddelbart ved lekkasjer. Forsømmelser kan gi økonomisk ansvar.

7. FELLESAREALER

7.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende tilgang til området.

7.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3 Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger, portrom, loft og kjeller eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Dette vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler og motorsykler skal kun plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn kan plasseres i utebod.

7.4 Alle fellesarealer skal holdes rene og innbydende. Røyking er forbudt i fellesarealene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes ut fra vinduer, balkonger, i oppganger, ved inngangsdør og i hage.

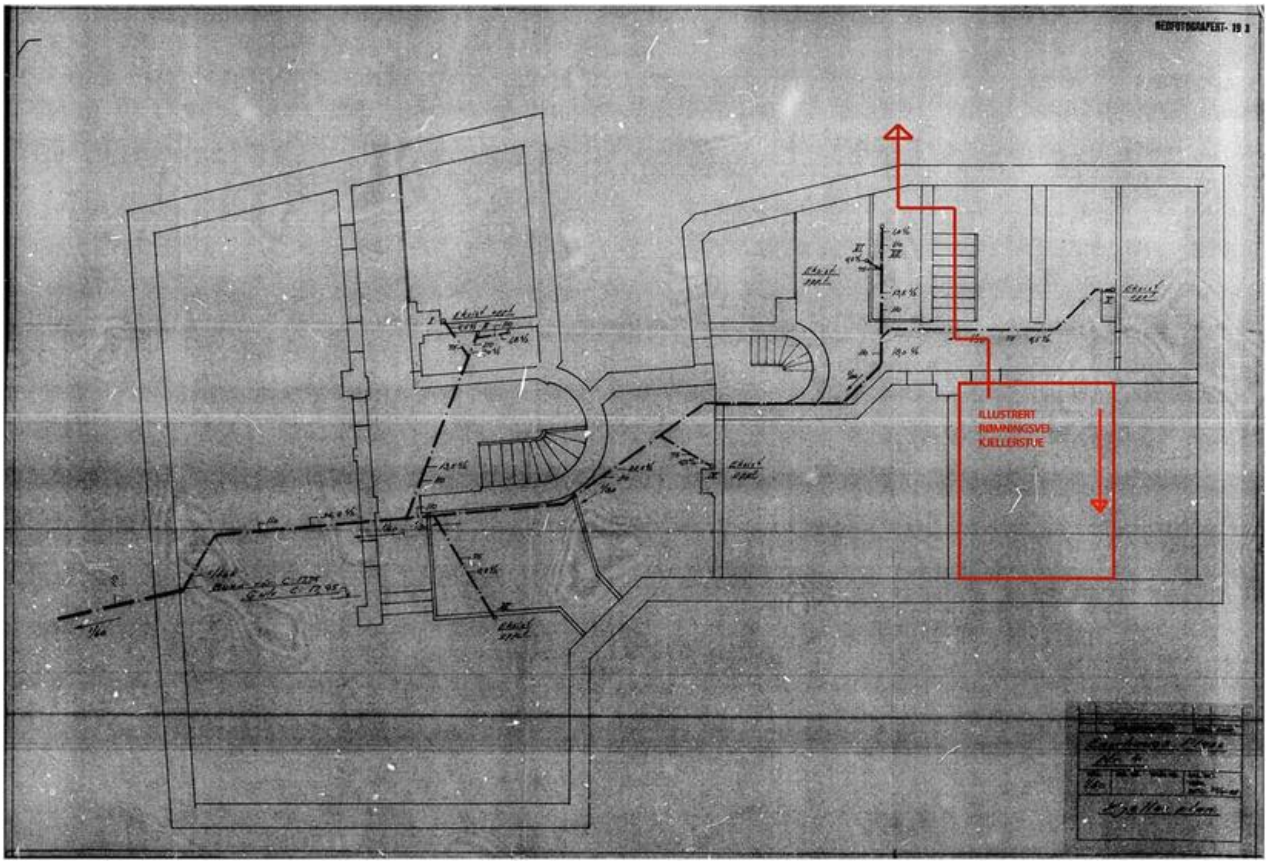
7.5 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten eller ved regnvær. Inngangsdører til oppgangene, portrom og for/bakgård må alltid holdes låst.

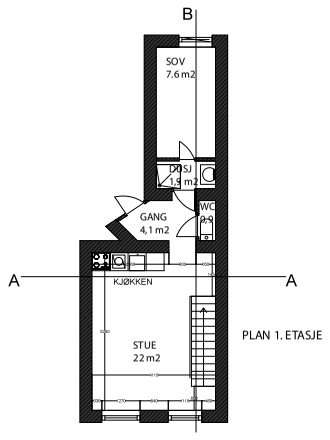
7.6 Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret arrangerer derfor dugnader. Alle seksjoner forventes å delta.
Dersom sameier ikke har anledning til å delta på selve dugnadsdagen, kan han/hun – i samarbeid med styret – utføre andre arbeidsoppgaver i ettertid, ev. bidra med en økonomisk kompensasjon for manglende deltakelse.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

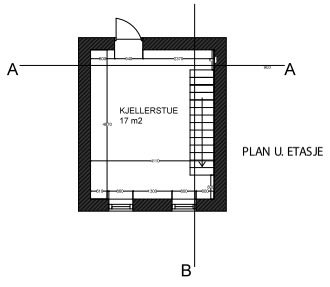
Ved brudd på husordensreglene, vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Sameiets eventuelle kostnader ved brudd på husordensregler vil viderefaktureres seksjonseier.

Sameiet Enerhaugplassen 4
Oslo, 2024

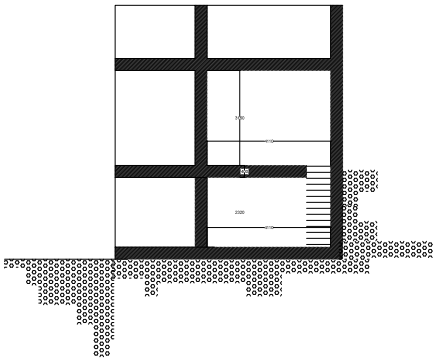

ILLUSTRERT
RØMMINGSVEI
KJELLERSTUE

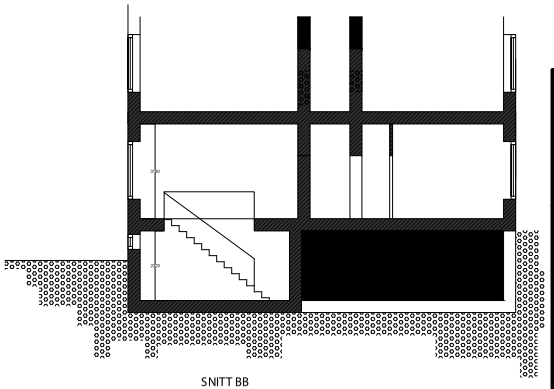


PLAN 1. ETASJE



PLAN U. ETASJE





SNITT BB

ENERHAUGPLASSEN 4 B
230/38/5

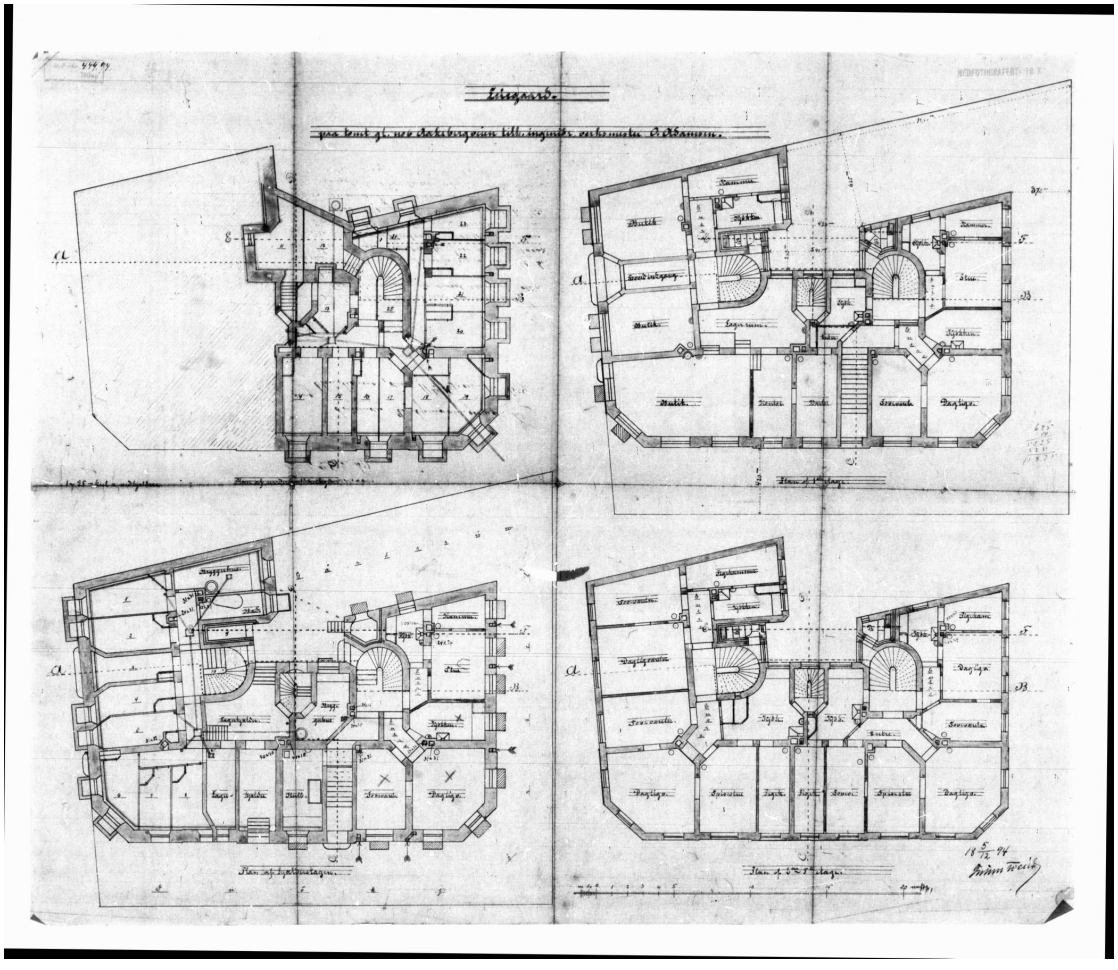
BRUKSENDRING FRA TILLEGSDEL
TIL HOVEDDEL

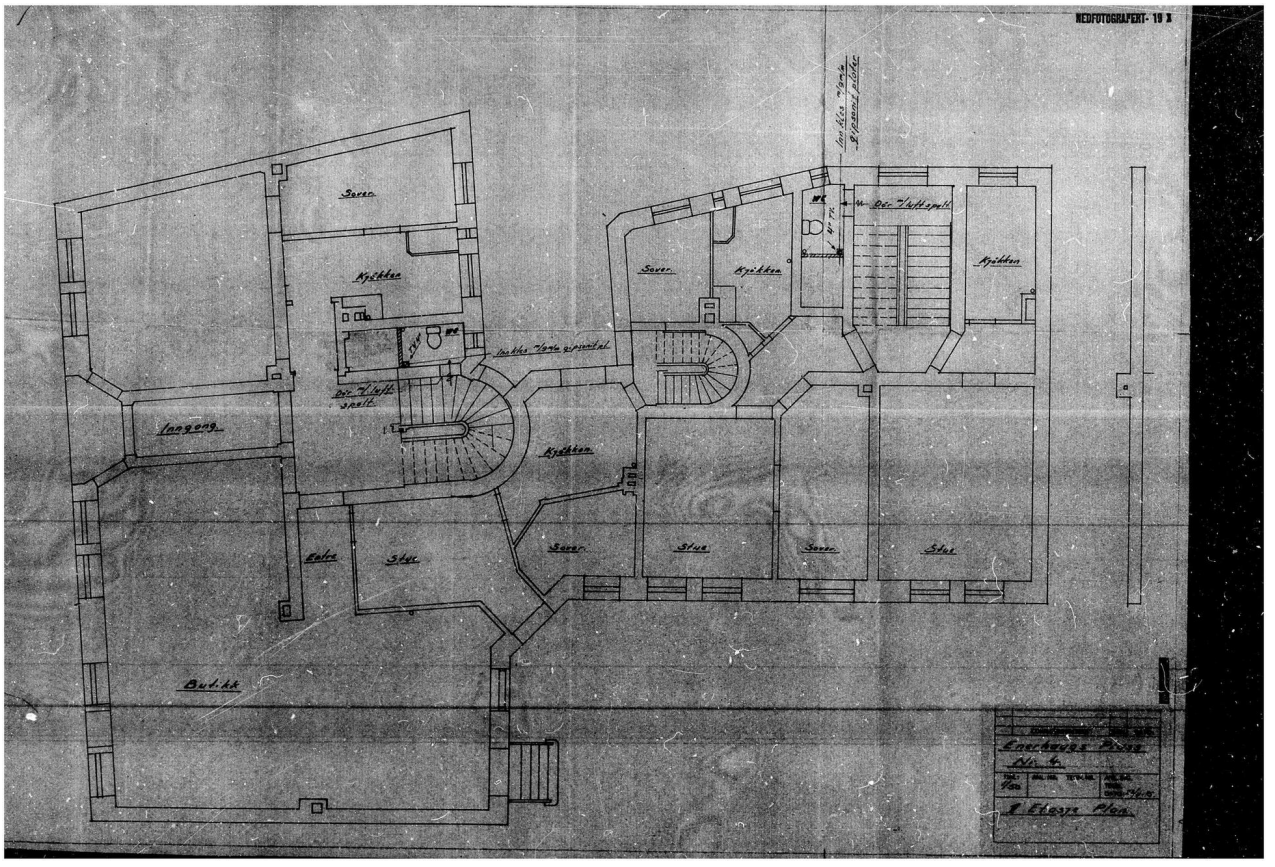
S/NN ARKITEKTUR AS 07.10.2014

A3 1:100

PLAN 1 OG U. ETG.
SNITT A OG B

RAMMESØKNAD


Erdgeschoss.
Plan der 1. Etage.
Plan der 2. Etage.
Plan der Dachetage.


REDFOTOGRAFEXT- 19 X
Sover.
Kjökken
Langorg.
Entre
Stue
Bad.kk
Kjökken
Sover.
Stue
Sover.
Stue
Kjökken
Stue
Encebygs Plan
Nr. 4.
1 Etasje Plan.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Erling Røshol
Brastadveien 29
3403 LIER

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201315416-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 22.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENERHAUGPLASSEN 4B	Eiendom:	230/38/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Enerhaugplassen 4 B	Adresse:	Enerhaugplassen 4 B, 0650 OSLO
Søker:	Ing. Erling Røshol	Adresse:	Brastadveien 29, 3403 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ENERHAUGPLASSEN 4 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.07.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315416			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Ny fasade - Syd	26.04.08-2	11.11.2013	1/11
Ny fasade - Vest	26.04.08-3	11.11.2013	1/12

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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

Kopi til: Sameiet Enerhaugplassen 4 B, Enerhaugplassen 4 B, 0650 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S/NN ARKITEKTUR AS
Drammensveien 72
0271 OSLO

Dato: 17.06.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201413644-9 Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ENERHAUGPLASSEN 4B	Eiendom:	230/38/0/0
Tiltakshaver:	TORSTEIN FROGNER KNUTSON	Adresse:	ENERHAUGPLASSEN 4 B, 0650 OSLO
Søker:	S/NN ARKITEKTUR AS	Adresse:	Drammensveien 72, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Enerhaugplassen 4 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.06.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413644			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		26.08.2014	1/9
Plan underetasje og 1 etasje og snitt		07.10.2014	1/14

Klageadgang

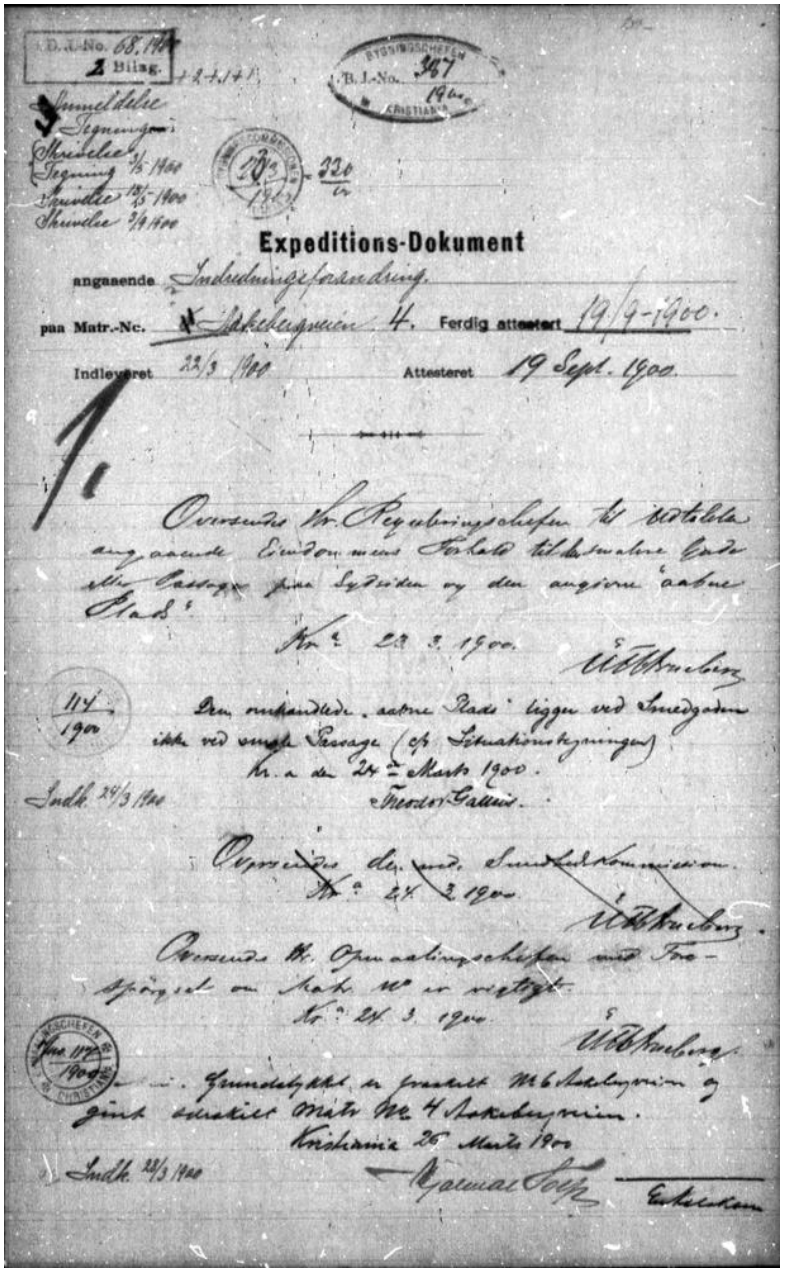
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

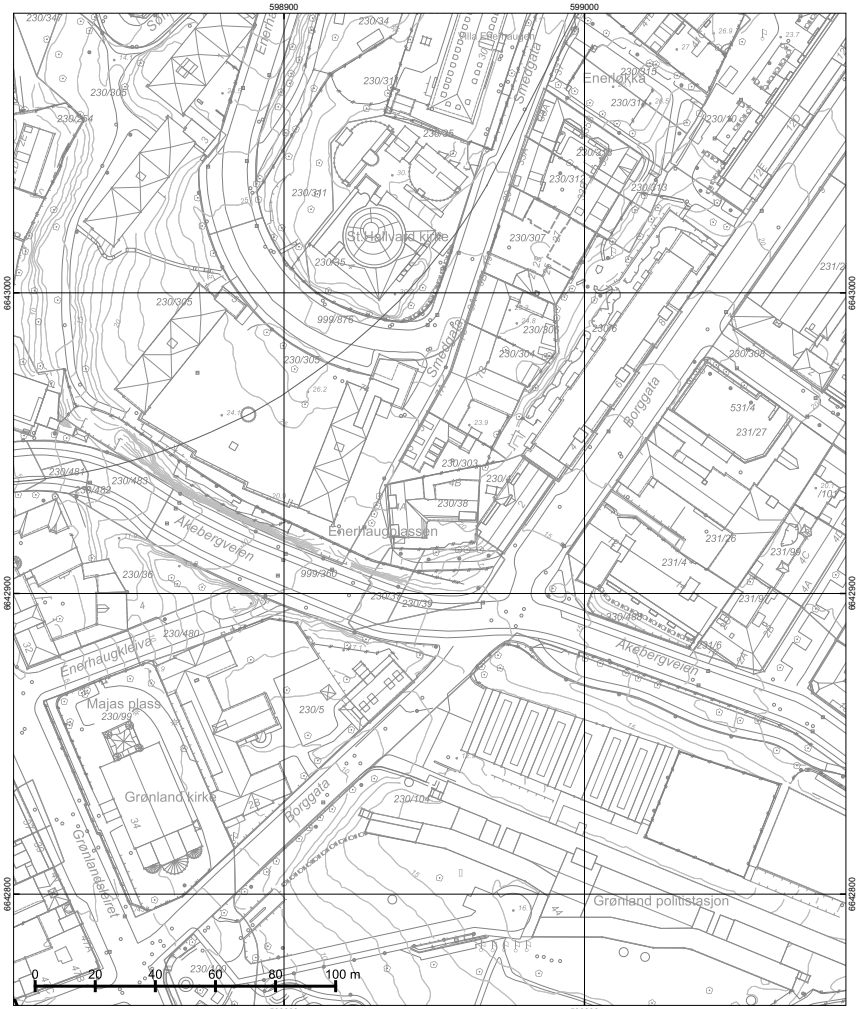
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
TORSTEIN FROGNER KNUTSON, ENERHAUGPLASSEN 4 B, 0650 OSLO,
torstein.knutson@gmail.com


D. J. No. 68.144
1 Bilag. + 2 + 1 +
B. J. No. 367 1900
Anmeldelse
Tegninger
Skrivelse
Tegning 2/5 1900
Skrivelse 13/5 1900
Skrivelse 2/9 1900
220
Expeditions-Dokument
angaaende Indretningsforandring.
paa Matr.-Nr. 4 Aakebygmoen 4. Ferdig attestert 19/9-1900.
Indleveret 22/3 1900 Attesteret 19 Sept. 1900.
Oversendes Hr. Regjeringsskriftet til bedstaaelse angaaende Eiendommens Forhold til bekvemme Gade eller Passage paa Sydsiden og den angivne aabne Plads.
Kr.a 23 3. 1900.
U. B. Knudsen
114/1900
Den omhandlede aabne Plads ligger ved Smedgaden ikke ved nogen Passage (cfr. Situationstegningen)
Kr.a den 24de Marts 1900.
Indk. 24/3 1900
Theodor Gallasch.
Overendes den ved Syndikskommissionen.
Kr.a 24 3 1900
U. B. Knudsen.
Overendes Hr. Opmaalingschefen med Forespørgsel om Matr. Nr. er rigtigt.
Kr.a 24 3. 1900
U. B. Knudsen.
Indk. 1/7 1900
Grundskyldsk. er foranlediget M. 6 Aakebygmoen og gjort endvidere Matr. Nr. 4 Aakebygmoen.
Kristiania 25 Marts 1900
Indk. 24/3 1900
Kjelmar Colbjørnsen
Enkelthus



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

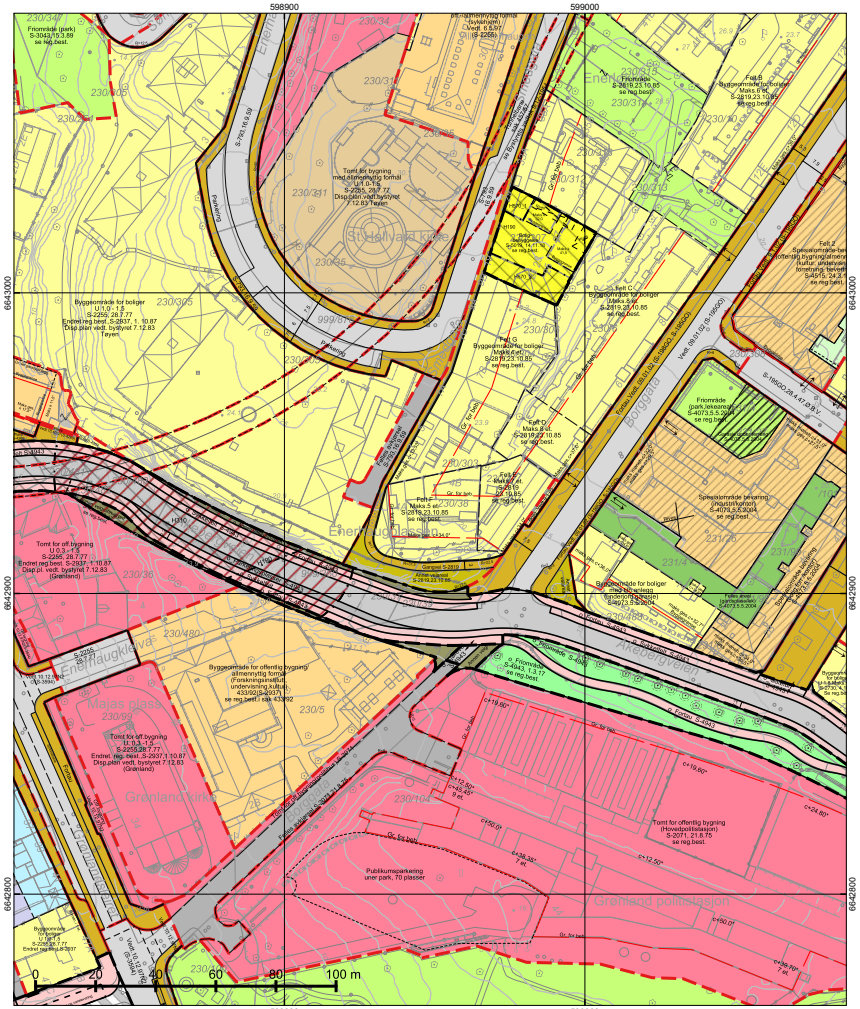
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327004/ 86505352
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: ENERHAUGPLASSEN 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/38

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327004/ 86505352
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: ENERHAUGPLASSEN 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/38

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

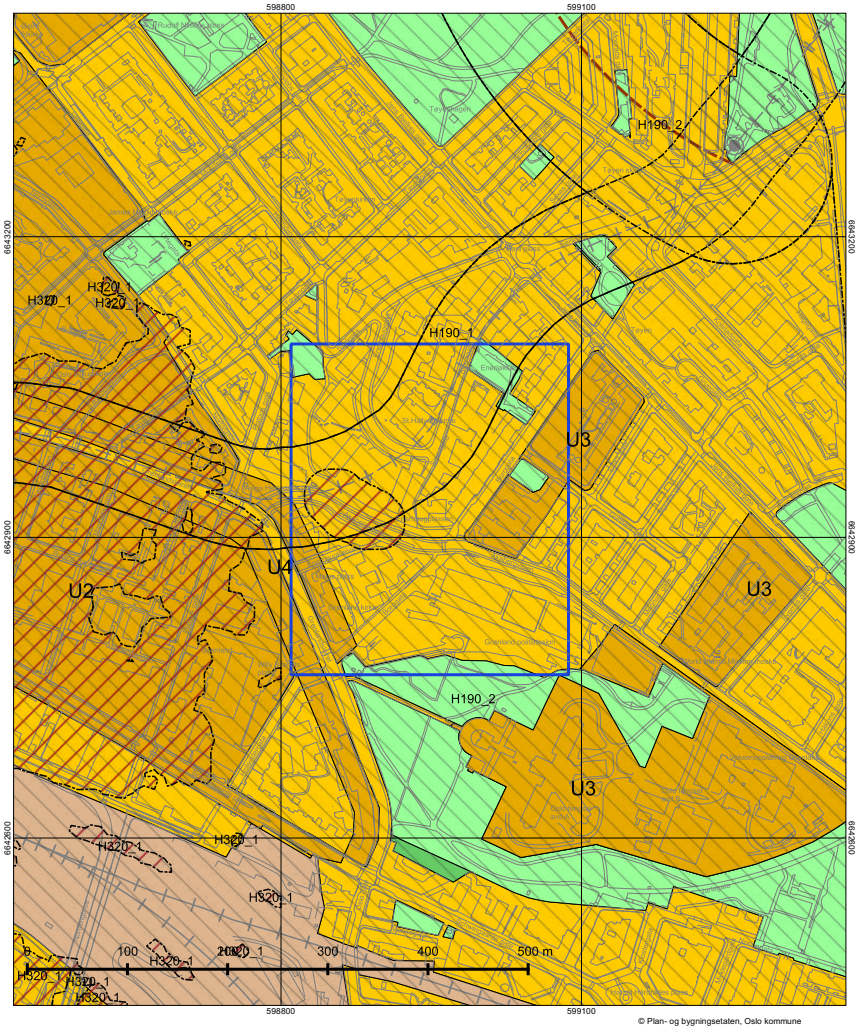
Dato: 11.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327004/ 86505352
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: ENERHAUGPLASSEN 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/38

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: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327004/86505352
Deres ref.: 42404/ LANIL@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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

m.moestue@nordvikbolig.no

938 76 619

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Enerhaugplassen 4B 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 38, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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