

ABILD S Ø

Romslig og trivelig eiet seksjon over 2 etasjer

Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO





Konglerudtoppen 42

Verditakst: 4.000.000,-
Låneverdi: 3.500.000,-
Ligningsverdi: 959.569,-

Bebygget areal

BTA BRA P-rom S-rom:
143 m² 128 m² 122 m² 6 m²

Type eiendom

Eiet seksjon
Gnr. 160, Bnr. 1248, Snr. 55

Tomt

Eiet 9.299 m²

Byggear

1986

Eier

Vidar Lind Iversen
Telefon: 913 75 990
E-post: advokatvidarlindiversen@yahoo.no

Abildsø



Fra
hovedsoverom
er det direkte
utgang til en deilig
hage med frukttrær,
lekeplass, og fint
plenområde



Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert småhusområde på Abildsø med gode off. kommunikasjoner, kort vei til forretninger, servicefunksjoner, skoler, barnehager og friområder. Nærmiljøet byr på flotte turmuligheter med Østensjøvannet og Østmarka like i nærheten. Om sommeren er det mulighet for leie av kano ved Nøkle vann og på vinteren er det preparerte skiløyper i Østmarka, hvorav fler av disse er lysløyper. Boligen ligger innenfor bomringen.

Beskaffenhet

Tomten skråner mot vest, dels små partier med bart fjell, men ellers opparbeidet med beplantninger, asfaltert trafikkareal og lekeplass. Hage på nedsiden av underetasjen med plen, busker, epletre og markterrasse i impregnert tre på ca. 35 m² og bod på 2 m².

Beskrivelse

Romslig og vestvendt leilighet over to plan med store vinduer og meget god planløsning. Første etasje har stor gang med oppheng til yttertøy. Praktisk separat toalett med servant. Åpen og trivelig kjøkkenløsning som rommer både TV- og spisetue. Her er det utgang til solrik veranda på 10 m².

I underetasjen er det tre soverom, hvorav hovedsoverom har direkte utgang til terrasse og hage. I tillegg til soverommene er det et pent flislagt bad/wc, praktisk vaskerom, bod og trapperom.

Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold, uten gjenboere og med utsyn mot nærliggende skogbelte. Noe trafikkus fra E6. Boligen fremstår svært attraktiv og har en meget barnevennlig beliggenhet.

Boligen er generelt bra vedlikeholdt med malerarbeider utført 2011-12, men det er behov for modernisering av kjøkken og våtrom etter dagens standardkrav. Bebyggelsen består av 9 bygninger med 56 seksjoner oppført 1986.

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, wc. Dør fra stue til veranda ca. 10 m² inkl. bod på 1,5 m². Utvendig sportsbod på 5 m² ved hovedinngang.

Underetasje: Trapperom, 3 soverom, omkleddingsrom/gang (rom foran vaskerom brukes som soverom, men har lite dagslys), bad/wc, vaskerom, bod.

Tomt:

Eiet tomt. Areal 9 299 m²
Andel fellesareal: 219 m²

Adkomst:

Følg Enebakkveien over Abildsøkrysset. Konglerudtoppen ligger deretter på høyre hånd.

Vei, vann, avløp

Offentlig

Parkering

Biloppstillingsplass i fellesanlegg følger seksjonen.

Eiendomsdata:

Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55
Sameiets navn: Konglerudtoppen Boligsameie
Forretn.fører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fellesutg. pr mnd.: Kr 3.145,-
Vanlige felleskostnader inkl. kabel-tv.

Forsikringsforhold

KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30975
Kommentar: Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier.
Byggeår: 1986. I følge EDR
Andel felleskostnader: 37.740,-
Ansatte vedlikeholdskostn.: 7.500,-
Sum kostnader: 45.240,-

Eier(e)

Hjemmelshaver: Vidar Lind Iversen
Telefon: 913 75 990
E-post: advokatvidarlindiversen@yahoo.no

Overtagelse

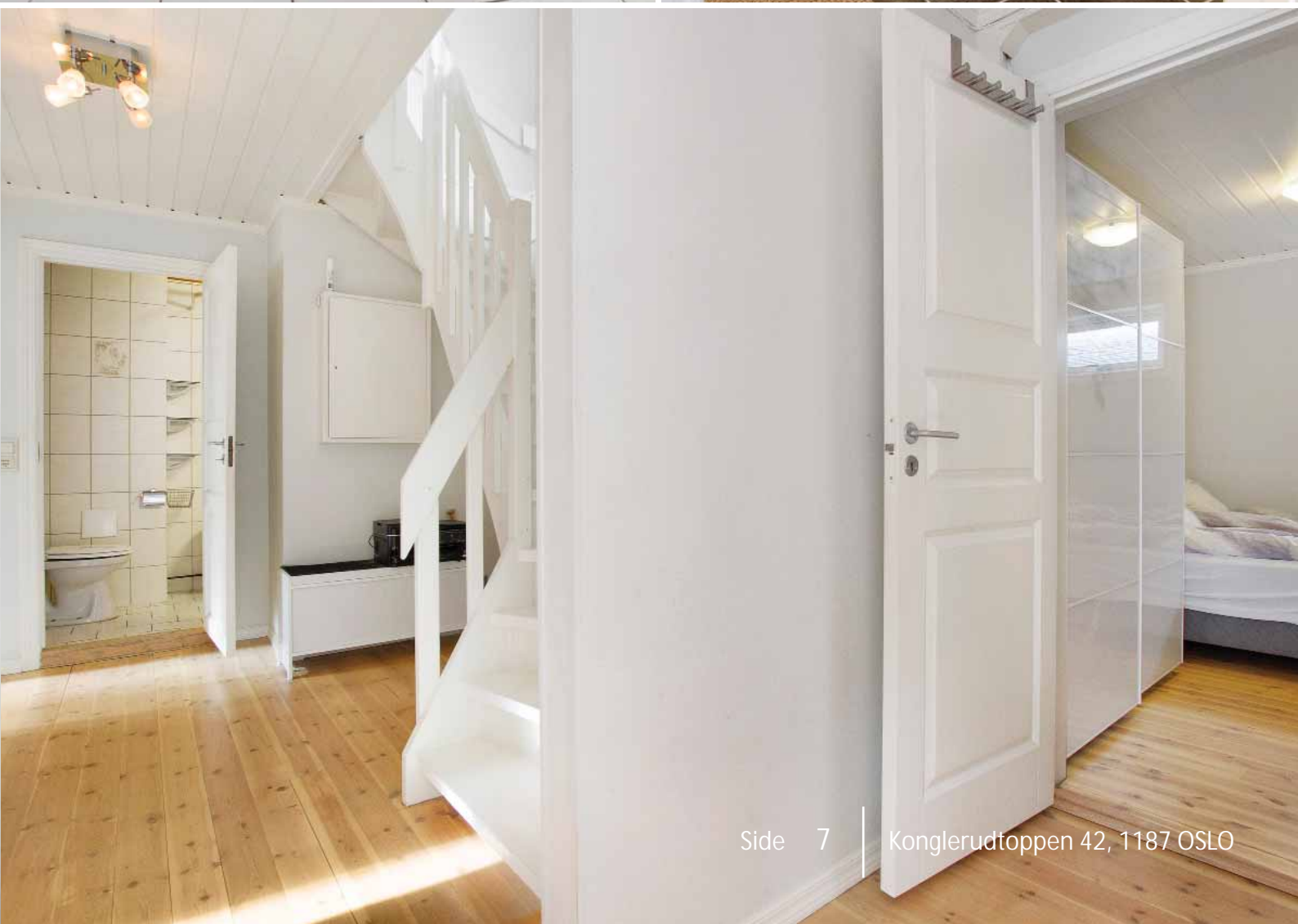
Etter avtale med selger.

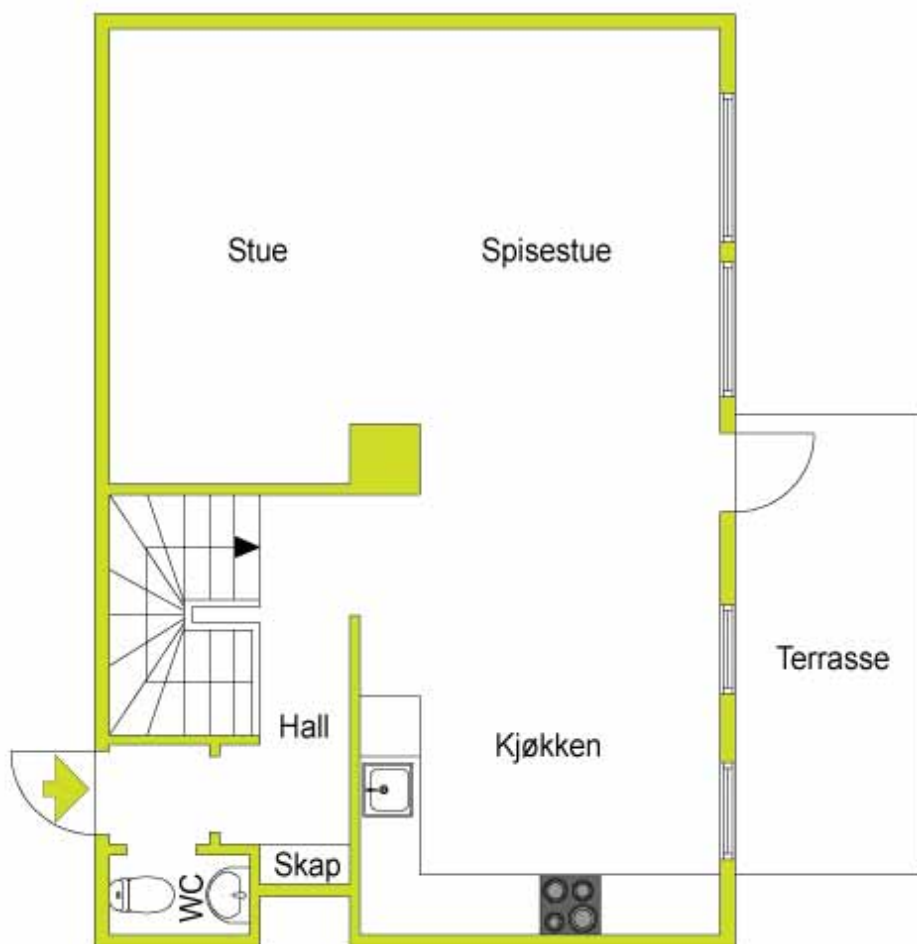
Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning, salget følger avhendingslovens § 3-9: "Enda eiegdommen er "selt som han er", eller med liknande atterhald, har eiegdommen likevel mangel der dette følger av §3-7 eller 3-8. Eiegdommen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers". Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2).

På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

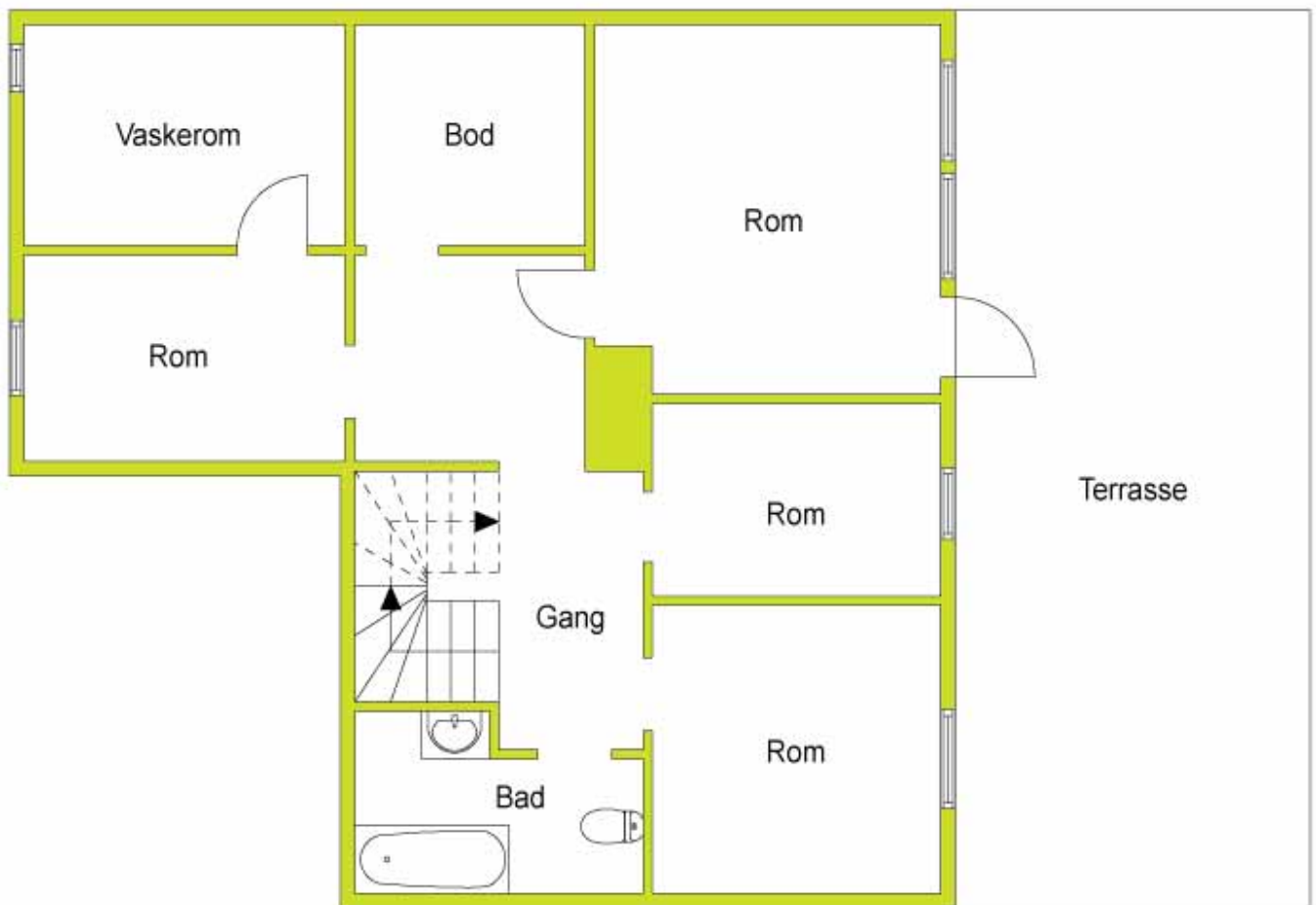






Selger tar ikke ansvar for at noe kan være galt i plantegningen. Denne er kun en illustrasjon, og kan således avvike fra lovbestemte rammekrav.

Les mer om våre tjenester på www.selgprivat.no eller ring **07768 i dag!**



Selger tar ikke ansvar for at noe kan være galt i plantegningen. Denne er kun en illustrasjon, og kan således avvike fra lovbestemte rammekrav.

Les mer om våre tjenester på www.selgprivat.no eller ring **07768 i dag!**



Verdi- og lånetakst over

Konglerudtoppen 42

1187 OSLO

Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55

Eierbrøk: 143/6072

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst over 4-roms boligseksjon.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i veletablert småhusområde på Abildsø med gode off. kommunikasjoner, kort vei til forretninger, servicefunksjoner, skoler, barnehager og friområder. Biloppstillingsplass i fellesanlegg følger seksjonen.

Tomten skråner mot vest, dels små partier med bart fjell, men ellers opparbeidet med asfaltert trafikkareal, beplantninger og lekeplass. Hage på nedsiden av underetasjen med plen, busker, epletre og markterrasse i impregnert tre på ca. 35 m² og bod 2 m².

Bebyggelsen består av 9 bygninger med 56 seksjoner oppført 1986. Boligen er generelt bra vedlikeholdt med malerarbeider utført 2011-12, men det er behov for modernisering av kjøkken og våtrom etter dagens standardkrav.

Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold, uten gjenboere og med utsyn mot nærliggende skogbelte. Noe trafikkus fra E6.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 500 000

Oslo, 30.08.2013

Erik Sand





Eiendom: Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55 KOMMUNE OSLO
Adresse: Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: SelgPrivat v/Bernt Espelien

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.08.2013
- Vidar Lind Iversen Eier
- Erik Sand Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier Eier påviste eiendommen og ga opplysninger
EDR Dato 30.08.2013 Norsk Eiendomsinformasjon

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55
Sameiets navn: Konglerudtoppen Boligsameie
Forretn.fører: OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 59 99
Fellesutg. pr mnd.: Kr 3 145 Vanlige felleskostnader inkl. kabel-tv.
Hjemmelshaver: Vidar Lind Iversen
Tomt: Eiet tomt. Areal 9 299 m² Andel fellesareal: 219 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: Regulert boligområde

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30975
Kommentar: Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 959 569 År 2012 Iflg. eier/selvangivelse

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Byggeår: 1986. I følge EDR
Anvendelse: Tatt i bruk, beboes av eier.





Eiendom: Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55 KOMMUNE OSLO
Adresse: Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet seksjon - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	81	71	65	6	Trapperom, 3 soverom, omkleddingsrom/gang (rom foran vaskerom brukes som soverom, men har lite dagslys), bad/wc, vaskerom, bod Innvendig areal er oppmålt, bruttoareal er stipulert.
1. etasje	62	57	57		Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, wc. Dør fra stue til veranda ca. 10 m ² inkl. bod på 1,5 m ² . Utvendig sportsbod på 5 m ² ved hovedinngang. Ytre rom/arealer er ikke medtatt i arealsum.
Sum bygning	143	128	122	6	

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Trapperom, 3 soverom, omkleddingsrom/gang, bad/wc, vaskerom	Bod
1. etasje	Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, wc	





Eiendom: Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55 KOMMUNE OSLO
Adresse: Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	
	210 Grunn og fundamenter, generelt Støpte fundamenter på fast grunn.
	225 Yttervegger Støpt grunnmur og ellers lett bindingsverk med malt/beiset panel. Isolasjon antas utført etter byggeårets forskriftskrav.
	227 Takkonstruksjoner Saltak i trekonstruksjoner med yttertekking av betongtakstein. Isolasjon antas utført etter byggeårets forskriftskrav.
	233 Vinduer Vinduer og verandadør i tre med 3 lags isolerglass fra 1986.
	242 Gulvsystemer Støpt dekke på grunnen, trebjelkelag i etasjeskiller, antatt del-isolert med mineralull og lydisolert melom bruksenheter.
	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Eikeparkett, furugulv, teppe i bod, fliser i vindfang, wc, vaskerom, bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Eikeparkett i 1. etasje fra ca. 2008, fliser i wc og vindfang fra 2011. Endel løse fliser i vaskerom og badegulv.
	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malte flater, dels glassfibervev og panel, fliser i bad og over kjøkkenbenk. Malte formpressede fyllingsdører.
	255 Overflater på innvendig himling Malte plater og panel (dels malt, dels natur).
	261 Trapper og ramper Malt trapp.
	262 Balkonger, terrasser ol. Trekonstruksjoner med impregnert bordgulv, malt rekkverk. Manuell markise.
	265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Elementpipe, pusset og malt innendørs. Stål peisovn i stue.
	272 Kjøkkeninnredning Hvite skap, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag og opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon styrt fra kjøkken. <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt slitte flater, spesielt benkeplate.
	279 Annet fast inventar Skyvedørgarderobe med frostet glass i hovedsoverom.
	310 Sanitærinstallasjoner, generelt Wc og servant i 1. etasje: Underetasje: Wc, servantbenk, badekar, speil og lysarmatur. 200 liter bereder, skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, avtrekksvifte på yttervegg.





Eiendom: Gnr. 160 Bnr. 1248 Seksj.nr. 55 KOMMUNE OSLO

Adresse: Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO

	<i>Vedlikehold ol:</i> Ny wc og servant i 1. etasje , ellers eldre utstyr.
400	Elkraft, generelt Opplegg vesentlig med skrusikringer, 3x35 amp. hovedsikringer og 8 fordelingskurser, vesentlig 16 amp. Panelovner i noen rom, varmekabel i bad.
500	Tele og automatisering, generelt Alarm og kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	37 740	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 500	
	Sum kostnader Kr:		45 240

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet seksjon	3 000 000
Garasje plass	80 000
Sum normale byggekostnader:	3 080 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	610 000
Teknisk verdi bygninger:	2 470 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	1 600 000
---------------------------	------------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	4 070 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 500 000



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.



Hvordan fylle ut egenerklæringen

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr m/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle typer boliger med andel/akjse
<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr u/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	<input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter Avhendingsloven.

Gnr. <input type="text" value="160"/>	Bnr. <input type="text" value="1248"/>	Snr./Andelsnr./Aksjenr. <input type="text" value="55"/>	Festenr./Leilnr. <input type="text"/>	Org.nr Andel./Aksje. <input type="text"/>
Adresse <input type="text" value="KONGLERUDTOPPEN 42"/>			Postnr. <input type="text" value="1187"/>	
Sted <input type="text" value="0510"/>			Kommune <input type="text" value="0510"/>	
Byggeår <input type="text" value="1986"/>	Når kjøpte du boligen? <input type="text" value="1999"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen? <input type="text" value="8 år"/>	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ? <input type="text" value="JA"/>	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring) <input type="text" value="KLP Skadeforsikring"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalensr. <input type="text" value="30975"/>				
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes navn <input type="text"/>				

SELGER (1)

Etternavn <input type="text" value="Lversen"/>	Fornavn <input type="text" value="Uidar Lind"/>
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil <input type="text" value="91375990"/>
E-post <input type="text" value="advokat uidar.lind.lversen@yahoo.no"/>	
Ny adresse <input type="text" value="5 medbergveien 37"/>	Postnr. <input type="text" value="1187"/>
	Sted <input type="text" value="0510"/>

SELGER (2)

Etternavn <input type="text"/>	Fornavn <input type="text"/>
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil <input type="text"/>
E-post <input type="text"/>	
Ny adresse <input type="text"/>	Postnr. <input type="text"/>
	Sted <input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

JA NEI

Kommentarer

sprekke i fliser

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?

JA NEI

Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

Kommentarer

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:

JA NEI

Hvis faglært, hvem

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

JA NEI HAR IKKE/ VET IKKE

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./krypkjeller?

JA NEI HAR IKKE/ VET IKKE

Kommentarer

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.

JA NEI

Kommentarer

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

JA NEI

Kommentarer

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

JA NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA NEI

Kommentarer

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

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/ takrenner/ bestag?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:

Ufaglært Faglært

Hvis faglært, hvem

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

JA NEI

Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:

Ufaglært Faglært

Hvis faglært, hvem

FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?

JA NEI

Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:

Ufaglært Faglært

Hvis faglært, hvem

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

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

JA NEI

Kommentarer

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?

JA NEI

Kommentarer

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:

JA NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

JA NEI VET IKKE

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt huseie/økte fellesutgifter?

JA NEI VET IKKE Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10



Last ned
forsikringsvilkår

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter Avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6-seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egen-erklæring sskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.5
- Jeg er kjent med** at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2013 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

3/9-13

Sted

Selger (1) underskrift

Vidar Tork Hansen

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2013

ENERGIATTEST



Adresse	Konglerudtoppen 42
Postnr	1182
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Grn.	160
Bnr.	1248
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Boligr.	
Merkekr.	A2013-361634
Dato	30.08.2013



Eier	Vidar Lind Iversen
Innmeldt av	BJ77RGE SANDBERG-KRISTOFFERSEN

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

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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.

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Selprivat.no
Postboks 66
1109 OSLO
E-post: salg@selprivat.no

1860390 5643/55 19.08.13

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.13.

Boligselskap: 5643, Konglerudtoppen Bs
Organisasjonsnr: 971.283.815
Eier: Vidar Lind Iversen
Seksjonsnummer: 55
Adresse: Konglerudtoppen 42, 1187 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold - se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap KLP Skadeforsikring AS - polise nummer 20032028.
- Opplysninger om ferdiggjort/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Følger en garasje plass med hver boligseksjon.
- Selskapet har i tillegg 6 garasjer ekstra som leies ut (mnd leie kr 347,- kommer som egen kategori på felleskostnader). Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Fordeles av styret hvert 2. år etter loddtrekning.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type	Rente (19.08.13)
* NORDEA-60018012270A		1.049.440,-	6 år	4		Flyt	6,00%

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

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent John Mankarios tlf 22 86 58 62.

Boligselskapets årsberetning m/regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 3.145,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.006,-
Kabel-tv 139,-

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jf. Eiendomsmeierloven § 6-7(3). Det gjelder også der felleskostnader ikke er splittet på kapitalkostnader. Se lånebetingelser under informasjon om selskapets lån samt regnskapet i vedlagte årsberetning.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2012:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsberettigede utgifter	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	617,-	1.529,-	22.004,-	28.340,-

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Fint om kjøpers e-post adresse og mobilnummer også blir oppgitt.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av Meglerpakke 1 på www.infofond.no er prisen kr 2 407,- inkl. mva. og pris for Meglerpakke 2 (uten årsberetning, vedtekter m.m.) er kr 1 610,- inkl. mva.

I tillegg påløper eierskiftegebyr kr 4.300,- inkl. mva.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen

Marianne Pedersen
saksbehandler
Tlf. 22 86 82 38 Fax 22 86 82 60

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Innkalling til ordinært sameiermøte 2011

Ordinært sameiermøte i Konglerudtoppen Boligsameie avholdes tirsdag 29.3.2011, kl. 18.00 i Oslo Misjonskirken Betlehem - Abildsø

Til behandling foreligger:

- KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av referent og en eller to seksjonseiere til å underskrive protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- ÅRSBERETNING FOR 2010**
- ÅRSREGNSKAP FOR 2010**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- INNKOMNE FORSLAG**
 - Nye Husordensregler
 - Malingsarbeider
Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- VALG AV TILLITSVALGTE**
 - Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - Valg av valgkomité

Oslo, 9.2.2011
Styret i Konglerudtoppen Bs

Svein Bornø /s/ Egil Myrvold /s/ Gaute Neby /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Svein Børnø	Konglerudtoppen 24
Styremedlem	Egil Myrvold	Konglerudtoppen 26
Styremedlem	Gaute Neby	Konglerudtoppen 7

VARAMEDLEMMER

Varamedlem	Anne Grethe Hepsø	Konglerudtoppen 21
Varamedlem	Hammad Hussain	Konglerudtoppen 45

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Kurt Sigurd Opthun	Konglerudtoppen 12
Valgkomite	Mona Vethe	Konglerudtoppen 11

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskaps sjef Egil Havre, OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283815.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer : 160 - 1248

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energitattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide en energitattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styremøter

I 2010 har det vært avholdt 9 styremøter og det har vært behandlet 25 saker. Styret har fått utarbeidet en forenklet tilstandsrapport fra OPAK. På bakgrunn av denne tilstandsrapporten er det innhentet tilbud på vedlikeholdsarbeid. Imidlertid kan ikke alle vedlikeholdsarbeidene utføres samtidig, men må spres over tid etter hvert som egenkapital legges opp.

Den største oppgaven i 2011 er å få utført utvendig maling av alle husrekkene på en tilfredsstillende måte. Herunder kan nevnes spesielt maling av vindusrammene som har vært uteglemt ved tidligere gjennomførte beisinger/malinger.

Vi har en utfordring i tiden som kommer hvordan vi skal møte sannsynlige vedlikeholdsbehov på bygningsmassen. Den opparbeidede egenkapitalen, vil ikke rekke langt ved store, omfattende tiltak. En viktig oppgave fremover er å bestemme seg for de økonomiske aspektene rundt dette.

Husrekkene er nå 25 år og det er behov for utføring av vedlikehold. Som nevnt vil maling bli gjennomført i løpet av året. Dette arbeidet har tidligere blitt utført av beboerne selv eller ved innleid hjelp. Mye har vært meget bra utført, mens vi kan se at enkelte arbeider ikke er av en tilfredsstillende kvalitet. For at vi skal være sikre på at malingsarbeidet blir utført i henhold til fagmessige krav, må arbeidet settes bort til malerfirma. Bakgrunnen for styrets vedtak er at "ikke faglig utført maling" kan få det resultat at vi må skifte ut bordkledninger med den betydelige kostnad dette vil innebære for alle.

Tilbud er innhentet fra flere leverandører via Mitt Anbud. Styret har behandlet de innkomne tilbudene og årsmøtet må ta beslutning hvordan vi skal finansiere utførelsen av malingen – se eget forslag om dette.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet bruker Christiania Vedlikehold AS til vaktmestertjenester.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 20032028. Fullverdiforsikring vil si at forsikrings selskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikrings selskapet får melding om vesentlige verdikringer på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret og KLP Skadeforsikring AS – tlf 22 03 20 00.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lov og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

TELENER

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telemor

Vedlikehold

På bygningsmassen har det ikke vært store vedlikeholdskostnader dette året. På grunn av bygningsmassen alder må en regne med større kostnader for utbedringer i fremtiden. I årene fremover må vedlikehold og utskifting av vindskier m/blikk, samt fornying av takrenner m/nedløpsrør foretas.

I 2010 har det oppstått vanninntrenging både fra drenering og tak i 2 leiligheter. På begge leilighetene er det kun etablert midlertidige løsninger for å minimalisere skaden. Utbedring av ovennevnte drenering og sjekk av tak-/takgjennomføring må utføres ved innhenting av tilbud fra entreprenør i 2011.

Det er også påpekt i tilstandsrapporten at enkelte bordkledninger må skiftes ut p.g.a. råde. Oppstått råde kan skyldes på prydbusser er plantet for tett inntil vegg. Samtlige tak må renses for mose før mosen får helt overtak. I tillegg må takene sjekkes av kyndig kompetanse, slik at vi ikke får store kostnader fra vann lekkasjer. Kostnadene for disse oppgavene er budsjettert og tatt med som en driftsutgift for 2011 - ref. budsjett 2011.

Informasjon - Hjemmesideløsning

Det er sendt ut 2 infoskriv til sameierne. Styret har nå etablert en ny infokanal til sameierne via egen hjemmesideløsning

www.konglerudtoppen.no

Vi ønsker at vår hjemmeside skal være den fremtidige informasjonskanal til sameierne, samtidig som Styret ønsker tilsendt forslag/gjøre mål via boligsameiets emailadresse

konglerudtoppen@styrerommet.net

Gang- og sykkelvei

Det har i perioden vært avholdt møte med representanter fra Konglerudtoppen BS og Multheaug sameie I og II angående den tiltenkte gang- og sykkelvei i vårt nærområde. Fra Plan og Bygningsetaten har vi mottatt forslag til detaljregulering og med høringsfrist 22.12.2010. Begge ovennevnte sameier har i fellesskap sendt inn sitt synspunkt på forslaget. Vi ønsker ikke anlagt en gang- og sykkelvei mellom Bjørnsenskogen og våre fellesområder.

Det som overrasker oss er at Østensjø Bydelsutvalg rett før jul gikk inn for forslaget til Statens Vegvesen. Dette er meget beklagelig ut fra den informasjonen vi hadde tilegnet oss fra BU-representanter i vårt nærområde. Saken går nå videre til behandling i Oslo Kommune i løpet av 2011.

Vaktmesterordning

Styret er i hovedtrekk fornøyd både med Christiania Vedlikehold som utfører vaktmestertjenesten og Portservice som har vedlikehold av garasjeportene. Styret har benyttet Christiania Vedlikehold til flere vedlikehold oppgaver og innhentet tilbud på oppgradering av skråningen ved oppkjørselen. Imidlertid ble denne jobben utsatt til våren 2011.

Parkering

Det er oppmerket nye parkeringsplasser langs nedre garasjeplan. Ved å benytte skråparkering har vi oppnådd 2 ekstra besøksplasser. Det er satt opp midlertidige parkering forbudtskilt mot lekeplassen og henvisning at ute parkeringen gjelder kun for besøkende til boligene. Styret opplever at parkeringen har bedret seg etter ny oppmerking. Det henstilles fortsatt til at beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass til parkering og ikke ta beslag på de få besøksplassene vi har. De ekstra garasjeplassene sameiet disponerer i andre garasjeplan er utleid på nytt frem til 31.12.2012.

Dugnad

På dugnaden ble sandkassen rundt huskestativet utskiftet med nye materialer. Huskedompen ble også utskiftet med ny treplanke, da den gamle var nesten gjennområten. Nytt rekkverk på mur mot Enebakkn. ble montert, samt oppsett av stakittgjerdet mot lekeplassen.

Papircontainer

De 3 papircontainerne i plast har blitt utskiftet med 1 stålcontainer. Dette alternativet er et mer brukervennlig og miljømessig tiltak, da det ser ut for at alt av papir/kartong nå går inn i containeren og ikke blir liggende på utsiden.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekrefte herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 295 263,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 1 193 712,- mot budsjettet med kr 1 194 226,-.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 925 930,- mot budsjettet med kr 983 100,-.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING**RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:
 Renter på driftskonto: 0,10 %
 Renter på sparekonto: 3,00 % under kr 500.000
 3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
 3,10 % over kr 2 mill

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 4 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksovergangen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for sameiermøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet årsresultat / underskudd på kr – 369 117,- grunnet innhentet tilbud på mosefjerning på taksten, og takrenner. Det er lagt en større sum til vedlikehold i budsjettet for 2011.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2011.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 9.2.2011
 I styret for Konglerudtoppen Bs

Svein Bornø /s/

Egil Myrvold /s/

Gaute Neby /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
 Fax: +47 23 11 91 01
 www.bdo.no
 Org.nr. 993 606 650 /MVA

BDO AS
 Postboks 1704 Vikta
 Munkeidamsveien 45
 0121 Oslo

Til årsmøte i
 Konglerudtoppen Boligsameie

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Konglerudtoppen Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 295.263,-, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for boligselskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Konklusjon**

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Konglerudtoppen Boligsameie per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold**Konklusjon om årsberetningen**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 -Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon-, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

10. februar 2011

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
 Merete Otterstad Sandsnes/s/
 statsautorisert revisor

		10 Konglerudtoppen Bs			
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 193 712	1 087 296	1 194 226	1 317 703
Andre inntekter	3	2 900	54	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 196 612	1 087 350	1 194 226	1 317 703
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 001	-4 764	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 325	-67 975	-69 500	-73 000
Konsulenthonorar	7	-8 344	-12 094	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-120 103	-88 354	-136 500	-815 000
Forsikringer		-158 735	-158 542	-169 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-240 355	-232 631	-243 800	-272 370
Energi/ fyring	10	-27 323	-53 852	-60 000	-45 000
Kabel- / TV-anlegg		-79 901	-76 373	-80 000	-84 000
Andre driftskostnader	11	-158 793	-132 402	-149 250	-168 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-925 930	-884 037	-983 100	-1 696 820
DRIFTSRESULTAT		270 682	203 313	211 126	-379 117
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 630	18 135	0	10 000
Finanskostnader	13	-48	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 582	18 135	0	10 000
ÅRSRESULTAT		295 263	221 449	211 126	-369 117
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		295 263	221 449		

		12 Konglerudtoppen Bs	
NOTE: 1			
REGNSKAPSPRINSIPPER			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.			
OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.			
NOTE: 2			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Garasjeleie		17 400	
Felleskostnader		1 095 672	
Kabel TV		80 640	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		1 193 712	
NOTE: 3			
ANDRE INNTEKTER			
Husleie		2 900	
SUM ANDRE INNTEKTER		2 900	
NOTE: 4			
PERSONALKOSTNADER			
Arbeidsgiveravgift		-7 050	
SUM PERSONALKOSTNADER		-7 050	
Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.			
NOTE: 5			
STYREHONORAR			
Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 50 000			
NOTE: 6			
REVISJONSHONORAR			
Revisjonshonoraret er på kr 5 001 og er i sin helhet knyttet til revisjon.			
NOTE: 7			
KONSULENTHONORAR			
Andre konsulentonorarer		-8 344	
SUM KONSULENTHONORAR		-8 344	

		11 Konglerudtoppen Bs	
BALANSE			
	Note	2010	2009
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		413	4 638
Kundefordringer		0	-246
Kortsiktige fordringer	14	138 771	218 469
Driftskonto i OBOS		124 470	160 606
Innestående bank		0	19 811
Sparekonto i OBOS		1 028 586	714 785
SUM OMLØPSMIDLER		1 292 240	1 118 064
SUM EIENDELER		1 292 240	1 118 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 100 013	804 750
SUM EGENKAPITAL		1 100 013	804 750
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 916	40 446
Leverandørgjeld		138 771	272 514
Annen kortsiktig gjeld	15	540	354
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 227	313 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 292 240	1 118 064
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
OSLO, 9.2. 2011, 31.12.2010 STYRET FOR KONGLERUDTOPPEN BS			
SVEIN BORNØ /s/	EGIL MYRVOLD /s/	GAUTE NEBY /s/	

		13 Konglerudtoppen Bs	
NOTE: 8			
DRIFT OG VEDLIKEHOLD			
Drift/vedlikehold bygninger		-52 241	
Drift/vedlikehold VVS		-1 141	
Drift/vedlikehold elektro		-24 659	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-27 203	
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-11 416	
Kostnader dugnader		-3 445	
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-120 103	
NOTE: 9			
KOMMUNALE AVGIFTER			
Vann- og avløpsavgift		-116 654	
Feieavgift		-2 860	
Renovasjonsavgift		-61 101	
Kommunale avgifter		-59 740	
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		-240 355	
NOTE: 10			
ENERGI / FYRING			
Elektrisk energi		-27 323	
SUM ENERGI / FYRING		-27 323	
NOTE: 11			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Lokalleie		-3 050	
Container		-13 989	
Diverse leiekostnader/leasing		-5 000	
Verktøy og redskaper		-1 523	
Driftsmateriell		-667	
Vaktmestertjenester		-121 776	
Snørødding/gressklipping		-2 876	
Andre fremmede tjenester		-3 938	
Kontor- og datarekvisita		-358	
Trykksaker		-1 103	
HMS		-750	
Møter, kurs, oppdateringer mv		-806	
Andre kontorkostnader		-250	
Porto		-2 176	
Bankgebyr		-532	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-158 793	

NOTE: 12**FINANSINNTÆKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	104
Renter bank	23 813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
SUM FINANSINNTÆKTER	24 630

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter kassakreditt/byggelån	-48
SUM FINANSKOSTNADER	-48

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskudd	138 771
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	138 771

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2011.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-540

A) Nye Husordensregler**HUSORDENSREGLER**

for

KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Endret på sameiemøte 29.3.2011

Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og trivsel. Beboerne er inneforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet. I henhold til Eierseksjonslovens § 27 om Fravikelse, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdsloven kapittel 13, dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameier-/fremleiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Hensyn til øvrige beboere

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikklegging.

Arbeid i leiligheten, hamring, drilling og lignende må ikke forekomme senere enn kl. 21:00 på hverdag, kl. 16:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer p.g.a. fare for lekkasje til underliggende etasjer og leiligheter.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, oppvaskmaskiner eller andre innretninger og som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23:00 – 07:00.

Det er ikke tillatt å montere luft til luft varmpumper i sameiet.

Avtrekk over komfyr/steikovn på kjøkken skal alltid gå over etablert vifte og avtrekkskanaler over tak. Det er ikke tillatt å endre avtrekket til friluft gjennom yttervegg. Det tillates kun avtrekkslette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte og som knyttes til avtrekksvifte på tak.

Grilling på terrassene/balkongene og fellesarealet er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

Det må søkes Styret om oppsetting av parabolantenne, slik at retningslinjer i forhold til estetiske karakter og plassering ivaretas.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødige sjenanse eller byderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Luffing av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Søppel og avfallhåndtering

Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Husholdningsavfall skal være pakket ned i sammenknyttede bærepåsar eller pakket forsvarlig på annen måte.

Papir og pappemballasje skal anbringes i sameiets papircontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasserer, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Grønmo gjenbruksstasjon.

Kildesortering av søppel skal uansett skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

Parkering/garasjeplasser

De opparbeidede parkeringsplasser for besøkende gir nå tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Parkering på de kjørbare gangveiene er forbudt. Sameierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Beboerne skal parkere i garasjen, da parkeringsplassene utendørs er bestemt for besøkende. Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de hindrer for snørydding.

Garasjeplassene er ikke oppbevaringsplass for annet enn nødvendig utstyr til bilen og må ikke hindre parkering. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker, vises det til offentlige bestemmelser, som f. eks. brannforskriftene, som beboerne selv er forpliktet til å gjøre seg kjent med.

Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er montert automatisk lukking av garasjeportene. La aldri barn være alene i garasjene.

Skader

Den enkelte sameier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av eventuelle fremleietagere.

Styrets forslag til vedtak:

Disse oppdaterte Husordensreglene erstatter de gamle.

B) Malingsarbeider**Forslag utføring og finansiering av malerarbeider i 2011**

Styret har innhentet tilbud på malerjobben. Det kom inn 5 skriftlige tilbud med til dels store prisdifferanser - fra kr 1 300 000,- til kr 2 600 000,-.

Styret har behandlet alle tilbudene i eget styremøte og det innstilles på et tilbud til en totalpris på kr 1 548 031,- inkl. mva.

Følgende beskrivelse av malerarbeidet som skal utføres i det innstilte tilbud:

- høytrykksvasking av panel før malerarbeider
- takutstikk males 2 strøk med Jotun oljedekkbais Drygolin Ekstrem
- kleddning males 2 strøk med Jotun oljedekkbais Drygolin Ekstrem
- vindusinnrammer males 2 strøk med Jotun dør/list
- dørinnrammer males 2 strøk med Jotun dør/list
- rekkverk på terrasser males 2 strøk på begge sider
- + leie av lift/rigg, opprydding etc.

Styret ber årsmøtet å ta beslutning av 2 alternativer for finansiering av malerjobben:

alt. 1:

- lånefinansiering av kr 1 500 000,- med tilbakebetaling over 6 år – ca. årlig avdrag/rente kostnad på kr 289 896,- basert på 4,95 % rente
- avdrag og renter i låneperioden utgjør en direkte økning av felleskostnadene med gjennomsnittlig beløp på kr 430,00 pr mnd. pr eierseksjon
- det innstilles at felleskostnadene økes fra og med 1.7.2011 med 10 %
- restfinansiering 1. år tas over driftsbudsjettet – utgjør ca. kr. 60 000,-

alt. 2:

- engangsinnbetaling fra alle seksjonseierne med gjennomsnittlig kr 25 000,- (dvs. fordelt etter husleiebrøken for hver eierseksjon)
- restfinansiering tas over driftsbudsjettet – utgjør ca. kr. 148 000,-

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Konglerudtoppen Bs den 29.3.2011 kl. 18.00. Møtested: Misjonskirken.

Tilstede var 27 seksjonseiere og 5 med fullmakt til sammen 32 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte John Mankarios. Møtet ble åpnet av Svein Bornø

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått John Mankarios

Vedtak: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble John Mankarios foreslått, og til å underskrive protokollen **Jorunn Angell og Mona Vethe**

Vedtak: Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

2 – Årsberetning for 2010

Styrets årsberetning for 2010 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3 – Årsregnskap for 2010

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4 – Godtgjørelser

A. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000,-.

Vedtak: Vedtatt

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller byderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Søppel og avfallhåndtering

Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Husholdningsavfall skal være pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Papir og pappemballasje skal anbringes i sameiets papircontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig. Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Grønno gjenbruksstasjon. Kildesortering av søppel skal uansett skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

Parkering/garasjeplasser

De opparbeidede parkeringsplasser for besøkende gir nå tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Parkering på de kjørbare gangveiene er forbudt. Sameierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Beboerne skal parkere i garasjen, da parkeringsplassene utendørs er bestemt for besøkende. Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de hindrer for snørydding. Garasjeplassene er ikke oppbevaringsplass for annet enn nødvendig utstyr til bilen og må ikke hindre parkering. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker, vises det til offentlige bestemmelser, som f. eks. brannforskiptene, som beboerne selv er forpliktet til å gjøre seg kjent med. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er montert automatisk lukking av garasjeportene. La aldri barn være alene i garasjene.

Skader

Den enkelte sameier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av eventuelle fremleietagere.

Disse oppdaterte Husordensreglene erstatter de gamle.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5 – Forslag

A) Nye Husordensregler

Styrets forslag til vedtak:

Endret på sameiermøte 29.3.2011

Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og trivsel. Beboerne er inneforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet. I henhold til Eierseksjonslovens § 27 om Fravikelse, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameier-/fremleiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Hensyn til øvrige beboere

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikknettlegg.

Arbeid i leiligheten, hamring, drilling og lignende må ikke forekomme senere enn kl. 21:00 på hverdager, kl. 16:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer p.g.a. fare for lekkasje til underliggende etasjer og leiligheter.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, oppvaskmaskiner eller andre innretninger og som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23:00 – 07:00.

Det er ikke tillatt å montere luft til luft varmepumper i sameiet.

Avtrekk over komfyr/steikovn på kjøkken skal alltid gå over etablert vifte og avtrekkskanaler over tak. Det er ikke tillatt å endre avtrekket til friluft gjennom yttervegg. Det tillates kun avtrekkskette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte og som knyttes til avtrekksvifte på tak.

Grilling på terrassene/balkongene og fellesarealet er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

Det må søkes Styret om oppsetting av parabolantenne, slik at retningslinjer i forhold til estetiske karakter og plassering ivaretas.

B) Malingsarbeider

Styret ber årsmøtet å ta beslutning av 2 alternativer for finansiering av malerjobben:

alt. 1:

- lånefinansiering av kr 1 500 000,- med tilbakebetaling over 6 år – ca. årlig avdrag/rente kostnad på kr 289 896,- basert på 4,95 % rente
- avdrag og renter i låneperioden utgjør en direkte økning av felleskostnadene med gjennomsnittlig beløp på kr 430,00 pr mnd. pr eierseksjon
- det innstilles at felleskostnadene økes fra og med 1.7.2011 med 10 %
- restfinansiering 1. år tas over driftsbudsjettet – utgjør ca. kr. 60 000,-

alt. 2:

- engangsinnbetaling fra alle seksjonseierne med gjennomsnittlig kr 25 000,- (dvs. fordelt etter husleiebrøken for hver eierseksjon)
- restfinansiering tas over driftsbudsjettet – utgjør ca. kr. 148 000,-

alt. 3: ble fremmet som benkeforslag fra seksjonseier, Roar Øvstedal

- halve finansieringen tas over husleien
- halve beløpet tas kontant

Vedtak: Alternativ 1 (en) fikk flertall med 19 stemmer. **Dermed vedtatt.**

6 – Valg av tillitsvalgte

B. Som styremedlem for 1 år ble foreslått **Egil Myrvold**

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C. Som 2 varamedlemmer for 1 år ble foreslått **Anne Grethe Hepsø og Hammad Hussain.**

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått **Kurt Sigurd Opthun og Mona Vethe**

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Sameiermøtet ble hevet kl 20:00

Protokollen godkjennes av undertegnede

John Mankarios /s/
Møteleder

John Mankarios /s/
Referent

Mona Vethe /s/
Protokollvitne

Jorunn Angell /s/
Protokollvitne

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for / Periode
Leder: Svein Bornø	Konglerudtoppen 24	2010-2012
Styremedlem: Egil Myrvold	Konglerudtoppen 26	2011-2012
Styremedlem: Gaute Neby	Konglerudtoppen 7	2010-2012
Varamedlem: Anne Grethe Hepsø	Konglerudtoppen 21	2011-2012
Varamedlem: Hammad Hussain	Konglerudtoppen 45	2011-2012

Oslo 29.3.2011
OBOS Eiendomsforvaltning

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1248 i Oslo

1.

Eiendommen g.nr. 160 b.nr. 1248 i Oslo ligger i sameien mellom eierne av de 56 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal. Sameier leier et antall garasjeplasser i tilstøtende garasjebygg for fremleie til sameierne.

2. Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Det må dog ikke drives ervervsmessig virksomhet på eiendommen. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av boder, biloppstillingsplasser og havearealer. Disse avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at alle seksjonseiere som berøres av endringer samtykker i det.

3. Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til seksjonsbrøken.

Beløpets størrelse blir å fastsette av sameiermøtet i henhold til oppsatt budsjett. Fellesutgiftene innbetales med likt beløp forskuddsvis hver måned.

Det ansees som vesentlig mislighold dersom andel fellesutgifter ikke blir betalt etter 14 dagers skriftlig varsel.

4. Ansvar

For sameiets felles forpliktelse er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

5. Panterett

Sameie forbeholdes panterett for 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten er uten opptrinnsrett, og med plikt til å vike prioritet for inntil 90% av takst til enhver tid.

6. Vedlikehold

Utvendig vedlikehold, og vedlikehold av fellesarealer skal foretas i tide, og så ofte som det er nødvendig for å opprettholde et tiltalende utseende, og at eiendommen ikke tar skade.

Sameierne steller selv den del av tomten de etter avtalen har bruksrett til.

7. Konstruksjonsmessige endringer

Konstruksjonsmessige endringer også i leilighetene må gjennomføres i henhold til de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

Det må ikke bores/taes hull i lydvegger (vegg mot naboseksjon).

På grunn av eventuelle lydproblemer kan topleilighetene ikke tilkoble ildsted til den gjennomgående pipe.

8. Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til sameiermøte med minst 8 dagers skriftlig varsel.

Forøvrig vises til eierseksjonslovens kap. IV.

9. Styret

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret består av 3 medlemmer hvorav 1 skal være leder.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne.

10. Garasjeanlegget

Sameiet oppretter tinglyst leiekontrakt på 56 garasjeplasser med eierne av forretningsbygget. Leien skal fastsettes som ren dekning for garasjeanleggets driftskostnader. Leieutgiftene fordeles med like deler på hver sameier.

Som sikkerhet for sameiets forpliktelser overfor eierne av garasjeanlegget tinglyses en pantobligasjon i eiendommen g.nr. 160 b.nr. 9 pålydende kr. 200.000,-.

Obligasjonen skal vike prioritet for alle frivillige rettsstiftelser på seksjonene innenfor 90% av verditakst til enhver tid.

11. Lovens anvendelse

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter, kommer lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

LJ 17.04.2000

HUSORDENSREGLER

for

KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Endret på sameiermøte 29.3.2011

Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og trivsel. Beboerne er inneforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierne forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet. I henhold til Eierseksjonslovens § 27 om Fravikelse, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameier-/fremleiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Hensyn til øvrige beboere

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikknettleg.

Arbeid i leiligheten, hamring, drilling og lignende må ikke forekomme senere enn kl. 21:00 på hverdag, kl. 16:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer p.g.a. fare for lekkasje til underliggende etasjer og leiligheter.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, oppvaskmaskiner eller andre innretninger og som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23:00 – 07:00.

Det er ikke tillatt å montere luft til luft varmepumper i sameiet.

Avtrekk over komfyr/steikovn på kjøkken skal alltid gå over etablert vifte og avtrekkskanaler over tak. Det er ikke tillatt å endre avtrekket til friluft gjennom yttervegg. Det tillates kun avtrekkslette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte og som knyttes til avtrekksvifte på tak.

Grilling på terrassene/balkongene og fellesarealet er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

Det må søkes Styret om oppsetting av parabolantenne, slik at retningslinjer i forhold til estetiske karakter og plassering ivaretas.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller byderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Søppel og avfallhåndtering

Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Husholdningsavfall skal være pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Papir og pappemballasje skal anbringes i sameiets papircontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig. Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasserer, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Grønno gjenbruksstasjon. Kildesortering av søppel skal uansett skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

Parkering/garasjeplasser

De opparbeidede parkeringsplasser for besøkende gir nå tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Parkering på de kjørbare gangveiene er forbudt. Sameierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Beboerne skal parkere i garasjen, da parkeringsplassene utendørs er bestemt for besøkende. Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de hindrer for snørydding. Garasjeplassene er ikke oppbevaringsplass for annet enn nødvendig utstyr til bilen og må ikke hindre parkering. Når det gjelder oppbevaring av ildfarlige væsker, vises det til offentlige bestemmelser, som f. eks. brannforskiptene, som beboerne selv er forpliktet til å gjøre seg kjent med. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er montert automatisk lukking av garasjeportene. La aldri barn være alene i garasjene.

Skader

Den enkelte sameier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av eventuelle fremleietagere.





Konglerudtoppen 42
1187 OSLO

Takk for besøket!



Skal du også selge bolig?
Gjør det uten megler til en langt lavere pris!

Kom i gang nå til kun kr. 19.900,-

Ingen megler
ingen provisjon

Du får komplett pakke for
boligsalg uten megler

Tilbudet gjelder
i hele Norge

Ring oss på 07768 / 0 PROVISJON eller send e-post: salg@selgprivat.no

www.selgprivat.no

**Selg
Privat**⁺_{.no}