PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ENEBAKKVEIEN 217A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Enebakkveien 217 A, 0680 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 257, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26008 **Referansenummer:** QJ1214

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong, heis og garasje
beliggende i byggets 3. etasje.
Mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Tilluftsventiler i yttervegger.

Kjøkkenet er innredet med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ett-greps blandebatteri med avstengning til oppvaskmaskin.

Det er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Innmurt speil.
Lysarmatur med stikkontakt over speil.
2 stk høyskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Parkeringsplass med tilhørende bod i felles garasjekjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

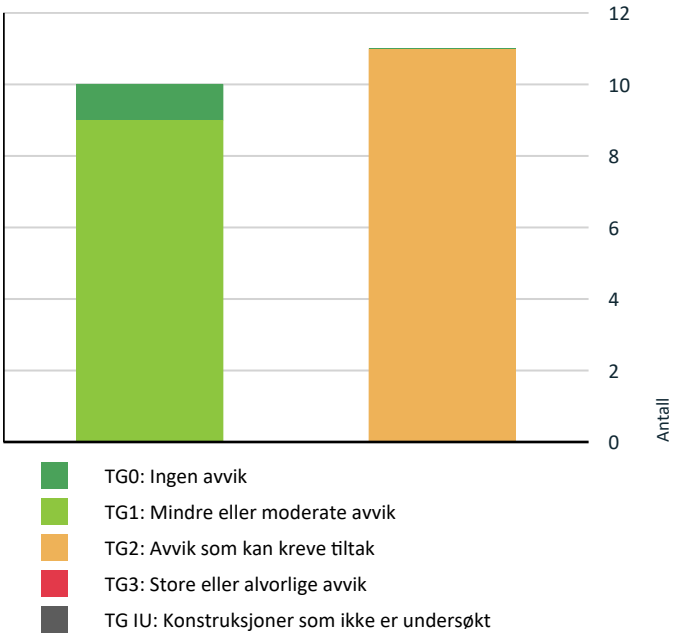
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger mottatt av meglerforetak, datert 21.10.2004.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til boligens tilstand, bruk og vedlikeholdshistorikk. Det foreligger ikke utfylt egenerklæringsskjema.

Opplysninger om eiendommen er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon, eventuelle innhentede opplysninger fra tredjepart samt takstmannens visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det tas forbehold om at det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å avdekke gjennom ordinær visuell kontroll og uten destruktive inngrep.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Subbing mot karm gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på hengsler, karm og dørblad. Over tid kan dette påvirke tetthet og brukervennlighet. Forholdet avviker fra forventet funksjon etter TEK.

Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler og kontroll av karmens innfesting. Dersom skjevheten skyldes bevegelser i konstruksjonen, bør årsak vurderes før eventuell videre utbedring.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), antatt fra byggeårene.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1.
-Dør subber mot karm.

2.
-Det er i utett mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1.
-Konsekvens:
Dør som subber kan gi redusert funksjon og økt slitasje på hengsler, karm og dørblad.

-Tiltak:
Justering av hengsler og eventuelt oppretting av karm anbefales for å sikre fri gang.
Tetningslister bør kontrolleres og skiftes ved behov.
Dersom skjevheter skyldes setninger eller deformasjoner, bør årsak avklares før videre utbedring.

2.
-Konsekvens:
Utetthet mellom dør og karm kan føre til trekk og varmetap, og kan over tid påvirke inneklima og energibruk.
Forholdet avviker fra forventet tetthet og funksjon etter TEK.

-Tiltak:
Tetningslister bør kontrolleres og skiftes ved behov.
Dersom skjevheter skyldes setninger eller deformasjoner, bør årsak avklares før videre utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Balkonggulv av betongdekke.

Lys og stikkontakt på vegg.

—

Rekkverk i stål.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 110 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk og kledning. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med takpapp/membran. Det er etablert felles takterrasse på taket.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med fliser, svalgang er belagt med betongstein. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er

hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.
Felles parkeringsgarasje i kjeller med nummererte plasser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Parkett gjennom hele boligen.

—

Vegger:
Malte slette flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulv:
1.
-Stedvis i boligen viser overflatene tegn på slitasje utover det som er normalt.
Det er observert sprekker og riper i parketten og lakk som er slitt bort.

2.
-Det er registrert at lamellene i parketten ved pipen har løsnet som følge av fuktpåvirkning.
Selger opplyser at det tidligere har vært problemer med taktekkingen rundt pipen, noe som har medført fuktinntrengning og påfølgende skade på gulvet.

Det ble utført overflatesøk etter fukt på gulvet ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

—

Vegger:
Overflater fremstår med mer enn normal bruksslitasje. Det er observert stedvise riper, merker, avskalling, misfarging og/eller oppsprekking i hjørner og plateskjøter.
Forholdene vurderes som alders- og bruksrelaterte, og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid, temperatur- og fuktvariasjoner.
Enkelte overflater kan ha behov for vedlikehold eller lokal utbedring.

—

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Avvikene påvirker i begrenset grad overflatenes bruksfunksjon, men gir et visuelt og vedlikeholdsmessig avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv:

1.
-Konsekvens:
Slitasje, riper og overflatesprekker påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og overflatens beskyttelse. Der lakksjiktet er slitt bort kan treverket bli mer utsatt for fukt og videre slitasje. Forholdet vurderes som bruks- og aldersrelatert.

-Tiltak:
Det anbefales sliping og ny overflatebehandling der slitasjen er mest fremtredende. Mindre skader kan utbedres lokalt. Videre vedlikehold bør tilpasses gulvets alder, bruk og belastning.

2.
-Konsekvens:
Fuktinntrenging fra takgjennomføringen har medført skade på parketten. Dersom utettheten ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i overflater og underliggende konstruksjon. Forholdet innebærer avvik fra krav til tetthet og fuktsikring etter TEK.

Tiltak:
Det forutsettes at sameiet utbedrer taktekkingen rundt pipen for å stoppe fuktinntrengingen. Etter at årsaken er utbedret og konstruksjonen er kontrollert og tørket, anbefales utskifting av skadet parkett i berørt område.

—

Vegger:

Konsekvens:
Slitasje og mindre oppsprekkinger påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket. Oppsprekking i skjøter og hjørner kan være normalt som følge av bevegelser i materialer, men kan gi behov for jevnlig vedlikehold. Forholdet har normalt begrenset betydning for konstruksjonens funksjon.

Tiltak:
Det anbefales lokal sparkling, tetting av skjøter og overflatebehandling der dette er nødvendig. Videre vedlikehold bør tilpasses overflatenes alder og bruk, samt innvendige klima- og fuktforhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik i stue og kjøkken
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe i boligen, men ikke tilkoblet noe ildsted.

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.
Det anbefales i tillegg å avklare med borettslagets styre om det foreligger eventuelle restriksjoner eller særskilte krav knyttet til etablering eller tilkobling av ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og bobler i malingen på pipa.

Det ble utført overflatesøk etter fukt på pipa ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

—

Selger opplyser at det tidligere har vært problemer med taktekkingen rundt pipen.
I et sameie regnes taket som en felles bygningsdel, og det er derfor sameiet som har ansvar for at taktekkingen er tett og i forsvarlig stand.

Punktet må ses i sammenheng med "overflater gulv".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Saltutslag og blæring i maling indikerer fuktvandring i murverket. Registrerte fuktindikasjoner bekrefter at pipa er fuktpåvirket. Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av overflater og puss, og over tid svekke materialenes bestandighet. Forholdet innebærer avvik fra krav til fuktsikring etter TEK.

Tiltak:
Årsak til fuktbelastningen bør avklares, eksempelvis utetthet ved takgjennomføring eller mangelfull beslag/tetting. Nødvendige utbedringer må gjennomføres for å stoppe fukttilførselen. Etter uttørking anbefales fjerning av skadet puss/maling og ny, diffusjonsåpen overflatebehandling tilpasset murverk.





TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entré/gang og soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.
Baderommet fremstår som originalt.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

—

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Malte slette himlingsflater-

—

Det ble registrert et sår i en flis utenfor dusjsonen.
Ellers normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet er fra byggeårene og har passert en betydelig del av forventet brukstid for overflater og tettesjikt. Når utførelse av membran/tettesjikt ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet om konstruksjonen tilfredsstiller krav til fuktsikring etter TEK.
Manglende eller sviktende tettesjikt kan over tid medføre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner og gi risiko for skjulte skader.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt dersom dette finnes.
Ved manglende dokumentasjon og ved fremtidig oppgradering bør det etableres nytt, dokumentert tettesjikt i samsvar med krav i TEK.
Jevnlig kontroll av fuger, overganger og sluk anbefales for å redusere risiko frem til eventuell rehabilitering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 57mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp membran bak terskel.
Dette er innenfor dagens krav.

Allikevel er sluk plassert innenfor skinnekant i dusjhjørne og er dermed adskilt fra øvrig gulvflate.
Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes uhindret mot sluk.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjhjørne har en skinnekant på gulvet med høyde på ca. 65 mm.
Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan renne ut over membran ved terskel før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skinneløsningen med ca. 65 mm høy kant kan hindre naturlig avrenning fra gulv utenfor dusjsonen. Dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl utenfor dusjområdet, kan vann bli stående eller ledes mot terskel før det når sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner, og løsningen kan være i strid med krav til fall og avrenning mot sluk etter TEK.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere om dusjsonen kan tilpasses slik at hele våtromsgulvet har funksjonelt fall mot sluk uten hindringer. Ved ombygging bør løsning prosjekteres slik at vann ledes til sluk i samsvar med TEK. Inntil videre bør man være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen og kontrollere jevnlig for tegn til fukt.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når vesentlig del av forventet levetid er passert, øker risikoen for svikt i membran eller tettesjikt. Selv om det ikke er registrert symptomer på funksjonssvekkelse, kan skjulte skader oppstå dersom konstruksjonen ikke lenger er tett. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring etter TEK.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og gjennomføringer for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Ved fremtidig oppgradering bør membran/tettesjikt fornyes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Innmurt speil.
Lysarmatur med stikkontakt over speil.
2 stk høyskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1.
-Det er spor etter lekkasje fra vanntilkoblingen til toalettet.

2.
-Det er fuktskjolder på hylleplate i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1.
-Konsekvens:
Spor etter lekkasje indikerer at det har vært eller er en utetthet i koblingen. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til fuktskader i gulv, vegg eller underliggende konstruksjon. Forholdet innebærer avvik fra krav til sikker vanninstallasjon og fuktsikring etter TEK.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og etterstramming eller utskifting av koblinger og pakninger ved behov. Området rundt tilkoblingen bør kontrolleres for skjulte fuktskader, og eventuelle skadede materialer må tørkes og utbedres.

2.
-Konsekvens:
Fuktskjolder på hylleplate i servantskap indikerer at det har forekommet vannlekkasje eller gjentatt vannsøl i området. Dette kan skyldes utettheter i rørkoblinger, avløp eller kondens. Over tid kan fuktpåvirkning føre til oppsvelling av materialer og redusert levetid på innredningen. Dersom lekkasjen vedvarer, kan også tilstøtende konstruksjoner bli påvirket.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere vann- og avløpskoblinger for lekkasjer og sikre at alle gjennomføringer er tette. Skadet hylleplate bør skiftes ved behov. Videre anbefales jevnlig tilsyn under servantskap for å avdekke eventuelle nye lekkasjer.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil plassert i himling, tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ett-greps blandebatteri med avstengning til oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

—

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt

komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

—

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator (Villavent) over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flissatte vegger.
Flislagt gulv.
Slette malte himlingsflater.

—

Gulvstående toalett.
Servant på vegg.
Speil på vegg.
Lysarmatur med stikkontakt over speil.
Panelovn på vegg.

—

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Dette betyr at rommet blant annet ikke har sluk eller de samme krav til tettesjikt/membran.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Det er en anbefaling at det monteres lekkasjevarsler med sensorer og magnetventiler der det kan oppstå vann ved evt. lekkasje.

—

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventil plassert i himling, tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er spor etter lekkasje fra vanntilkoblingen til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Spor etter lekkasje indikerer at det har vært eller er en utetthet i koblingen. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til fuktskader i gulv, vegg eller underliggende konstruksjon. Forholdet innebærer avvik fra krav til sikker vanninstallasjon og fuktsikring etter TEK.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og etterstramming eller utskifting av koblinger og pakninger ved behov. Området rundt tilkoblingen bør kontrolleres for skjulte fuktskader, og eventuelle skadede materialer må tørkes og utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg er etablert ved byggeårene.

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg) samt noe kobberrør for tilkobling av kjøkken og varmtvannsbereder..
Rørstokk med lokal stoppekran for boligen, er montert åpent over himling på bad, med adkomst via inspeksjonsluke.

Rørstokken er ikke montert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk, slik som forutsatt etter dagens krav og anbefalinger.
Eventuelle lekkasjer fra rør eller koblinger kan derfor føre til skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet oppdages.

Forholdet innebærer økt risiko for følgeskader og er vurdert til TG2. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte rørføringer, koblinger og tetthet er ikke kontrollert, og ansvar for videre undersøkelser og eventuelle tiltak påhviler eier.

Kjøkken:
Vanntilførsel til kjøkken er utført som rør-i-rør-system. Tilkobling av blandebatteri og varmtvannsbereder er utført med kobberrør.
Det er observert mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik dette fremstår ved visuell befaring.
Det er også montert brannslange i benkeskapet på kjøkkenet med egen stoppekran.

Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.

Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Åpent montert rørstokk over himling uten plassering i fordelerskap med kontrollert avrenning medfører at en eventuell lekkasje ikke ledes til rom med sluk. Vann kan da bli stående skjult over himling og gi fuktskader på konstruksjoner før forholdet oppdages. Løsningen er ikke i tråd med prinsippene i TEK om at lekkasjer skal kunne oppdages og ledes til sluk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i rom med sluk og med synlig og kontrollert avrenning. Alternativt bør eksisterende installasjon gjennomgås av fagkyndig for vurdering av om lekkasjesikring kan forbedres. Inntil tiltak utføres bør området kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje.







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.

Tilluft tilføres via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, toalettrom og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.
Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2005.

—

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes grunnet alder på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsberederen har nådd en alder hvor risikoen for lekkasje og redusert driftssikkerhet øker. Eldre beredere kan få indre korrosjon og svakheter i tank eller koblinger, noe som kan føre til vannskade dersom lekkasje oppstår. Det kan også være noe høyere energiforbruk sammenlignet med nyere løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på berederens tilstand og planlegge utskifting. Ved utskifting bør ny bereder monteres i henhold til gjeldende krav i TEK, herunder krav til sikker vanninstallasjon og lekkasjesikring. Utskifting kan gjennomføres som et forebyggende tiltak før eventuell svikt oppstår.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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 er lokalisert i entré/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer 7 fordelingskurser, pluss en i reserve.
Anlegget fremstår som originalt fra byggeår.

Tilstandsrapport

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle og inngår i bygningens fellesanlegg.
Disse er ikke inspisert eller vurdert.

—

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er ikke opplyst om bygget er oppført med radonsperre, og det er heller ikke foretatt målinger.

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

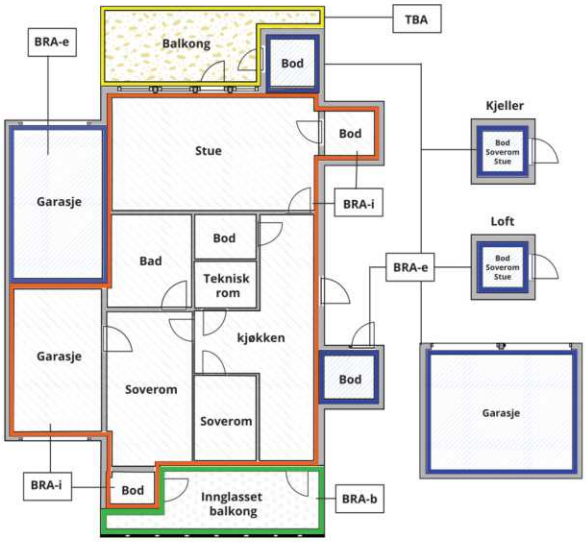
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg 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 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 kompliserte. 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	80			80	5
Kjeller		7		7	
SUM	**80**	**7**			**5**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Entré/gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 4,8 m².

—

Fra soverom er det utgang til svalgang på ca. 8,8 m².
Dette arealet er ikke medregnet i arealoppsettet da dette er å regne som fellesareal.

—

Kjeller:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod (markert nr 10) med ett gulvareal på ca. 5,4 m².
Leiligheten disponerer også en biloppstillingsplass (nr 10) i garasje med tilhørende bod på ca. 1,8 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

—

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

—

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger mottatt av meglerforetak, datert 21.10.2004.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	257		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Enebakkveien 217 A

Hjemmelshaver
Johannesen Kjell

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje, beliggende i et barnevennlig område på Abildsø.
Boligen har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.
Flere barnehager i nærheten, og kun 10 minutters gange til populære Abildsø skole. Med umiddelbar nærhet til Østensjøvannet friluftsområde, ligger boligen perfekt til for den turglade.
I området finner du også Abildsø idrettspark som består av fire fotballbaner med både kunstgress, naturgress og grusdekke. Denne drives av Abildsø idrettslag.
Det er kort vei til bl.a. lekeplass, idrettshall, skøytebane, skiløyper, ridesenter og treningssenter. I området er det flere offentlige bad, henholdsvis Manglerud, Bøler og Lambertseter bad.

Boligen ligger også nært flotte tur- og friluftsområder i Østmarka, på Ekebergsletta og Brannfjell.
Mariholtet og Rustadsaga er to hyggelige serveringsteder som kan nås på turene i Østmarka.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker, Rema 1000 og Kiwi.
Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter senter, Manglerud senteret og Bryn senteret et godt og variert utvalg.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	76795401			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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.

• 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QJ1214

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260037

Selger 1 navn
Trine Vilberg

Gateadresse
Enebakkveien 217A

Poststed	Postnr
OSLO	0680

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell Johannesen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260037

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260037

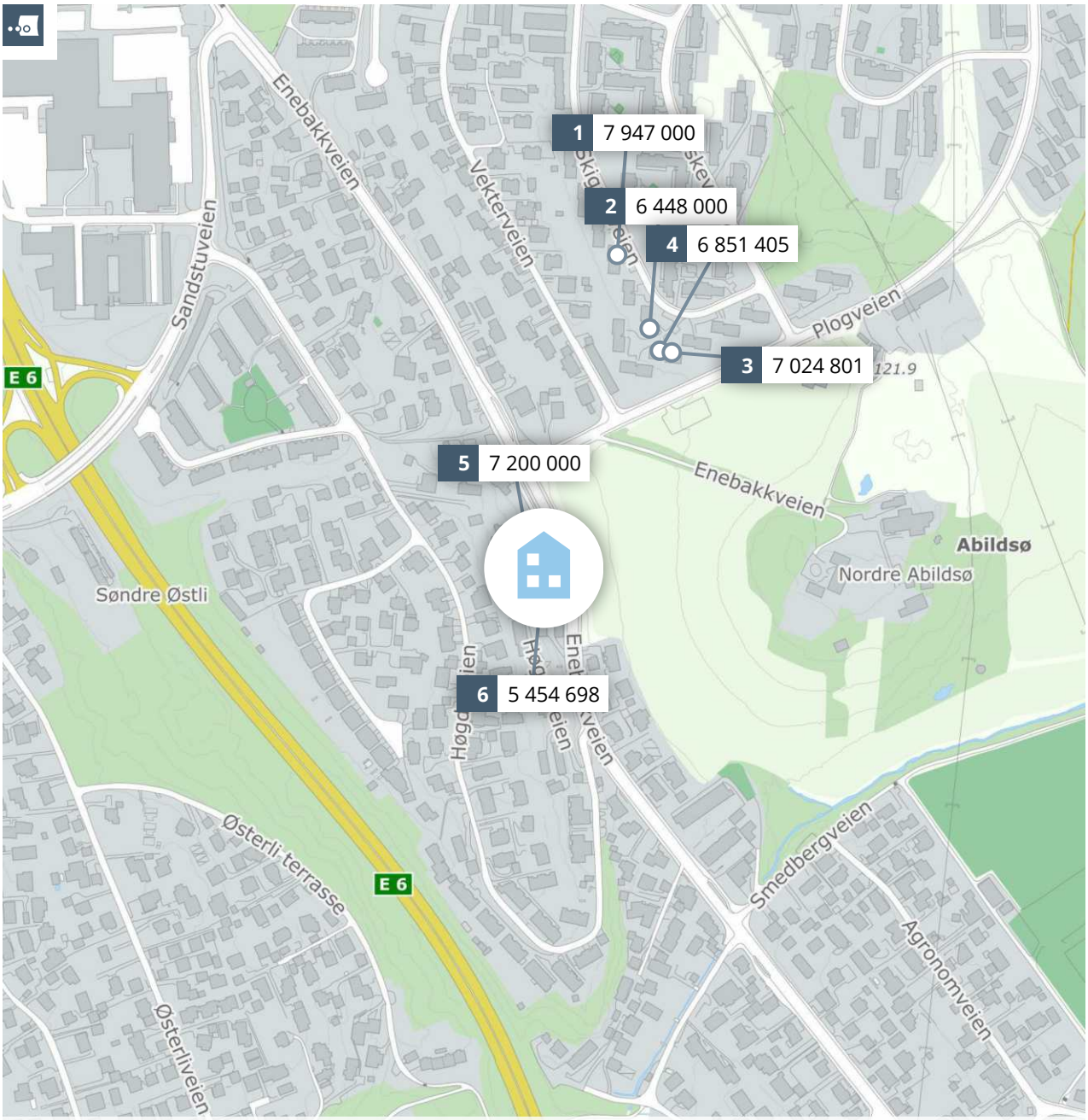
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Vilberg	5f3d14687eacac8fb7fec7 8219539f85dfc0980c	24.02.2026 08:33:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ENEBAKKVEIEN 217 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enebakkveien 217 A, 0680 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 160 BNR 257 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HØGDA

Verdivurdert til

5 900 000

0	5 900 000	73 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	7 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 548
Formue	45 912
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skigardveien 21				24.02.2026	7 500 000	**7 800 000**	147 000	7 947 000	**86 380**
	92 m²	1963	2. etg	3 sov						
2	Skigardveien 31				24.03.2025	5 800 000	**6 300 000**	148 000	6 448 000	**96 239**
	67 m²	1963	1. etg	2 sov						
3	Skigardveien 43				23.01.2024	6 890 000	**6 870 000**	154 801	7 024 801	**75 535**
	93 m²	1965	2. etg	3 sov						
4	Skigardveien 41				19.08.2024	6 950 000	**6 700 000**	151 405	6 851 405	**74 472**
	92 m²	1964	2. etg	3 sov						
5	Enebakkveien 217 E				10.06.2025	7 000 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**87 805**
	82 m²	2005	2. etg	3 sov						
6	Enebakkveien 217 A				19.04.2023	5 500 000	**5 450 000**	4 698	5 454 698	**76 827**
	71 m²	2005	1. etg	2 sov						

Velkommen til Enebakkveien 217 A – en velholdt, pen og praktisk 3-roms selveierleilighet fra 2005.

Beliggenheten er særdeles attraktiv, med umiddelbar nærhet til busstopp og matbutikk, og kort vei til idrettsanlegg og idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med en stor, solrik og felles takterrasse, egen garasjeplass, heisadkomst og lune uteplasser, hvorav én har nydelig utsikt mot Abildsø gård og Østmarka.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig og innbydende allrom, og det klassiske kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, et wc-rom, en fin entré og to gode soverom. To rom har garderobeskap, og lagringsplass finnes i to disponible boder i bygget.

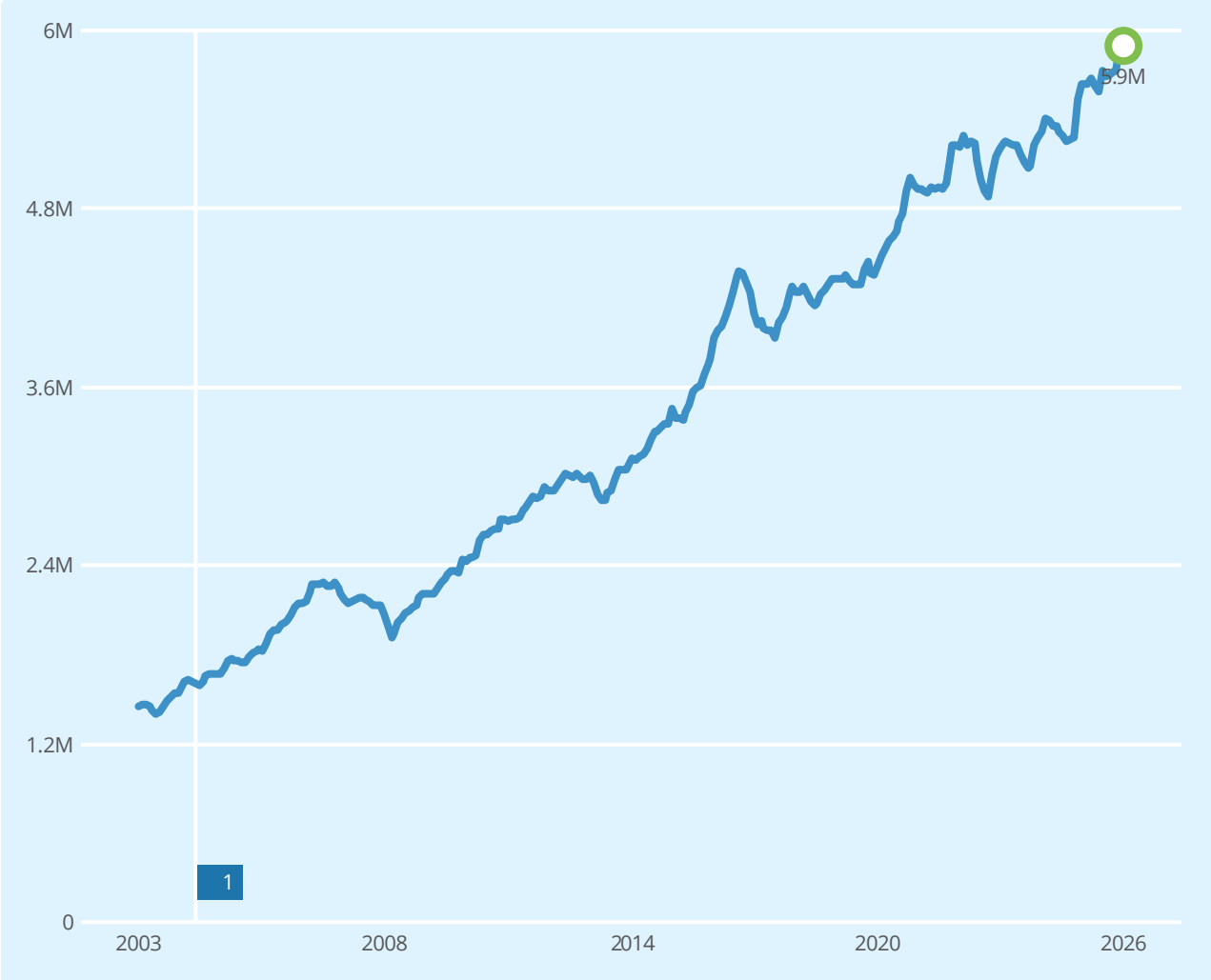
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2005		29.08.2005	-	2 620 000	-	2 620 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Solgt som nybygg i 2005

Leiligheter til salgs i 680 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
4 979 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
151
dager

Leiligheter solgt i 680 OSLO siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.8M
4 592 000 Salgspris i snitt
4 479 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 464 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
80 784 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd
73 750 Enebakkveien 217 A
Totalpris 5 900 000

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260037 . Vår ref.: 5326-1-10 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Abildsø Terrasse
Organisasjonsnr:	988251747
Seksjonseier:	Johannesen (bo), Kjell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Enebakkveien 217 A, 0680 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	160
Bnr.	257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76795401.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I forbindelse med eierskifte ber vi om å få opplyst tidspunkt for eierskifte, kjøpers fødsels- og personnummer, samt selgers nye adresse. Det beregnes et flyttegebyr kr 2.000,- som tilfaller sameiet. Dette gjelder både ved salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier. Jf.§ 6 vedtektene. I forbindelse med salg faktures dette i oppgjøret via megler fra forretningsfører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 548,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 548,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	633,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	45 912,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oddmund Andreas L Søvik, e-post: abildso-terrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5326
SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Folkets hus Abildsø. Adresse: Smedbergveien 5, 1187 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forretningsfører er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. -18 973,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5326_styrets_rapport.pdf
2. Årsregnskap 2024_5326.pdf
3. 5326 Sameiet Abildsø Terrasse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har følgende innstilling:

- *Styreleder - innstilling Oddmund Søvik*
- *Nestleder Innstilling Inger Frantz*
- *1 styremedlem - innstilling Lene Marie Førlie Nygaard*
- *1 varamedlem -*

Styremedlem Martine Dønheim Ingebrigtsen ikke på valg (1 år igjen)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddmund Søvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Franz
  Innstilt som nestleder.
- Lene Marie Førlie Nygaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas på årsmøte

ÅRSBERETNING P E R I O D E N 2024 - 2025

SAMEIET ABILDSØ TERRASSE G.NR 00160/B.NR 0257

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Oddmund Søvik (styreleder)	Enebakkveien 217, 0680 Oslo
Lene Mari Førlie Nygaard	Enebakkveien 219, 0680 Oslo
Martine Dønheim Ingebrigtsen	Enebakkveien 217, 0680 Oslo

Vararepresentant

Inger Frantz	Enebakkveien 217, 0680 Oslo

Valgkomiteen har bestått av Christian Ingebrigtsen og Morten Nontawong Træet

Sameiets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Leder har i perioden vært mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Det sittende styre har i denne perioden hatt 5 styremøter.

Framleie

4 leiligheter er i dag utleid, seksjon nr. 2 , seksjon nr 4, seksjon nr 15.og seksjon nr 24
Minner om at det er viktig for styret i tillegg til forretningsfører å få beskjed før utleie starter, slik at vi til enhver tid vet hvem som bebor hvilke leiligheter og hvor vi kan nå sameieren hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om seksjonssameier og har til formål å drive eiendom i samråd med og til beste for sameieren. Boligselskapet ligger i Oslo.

Forsknings og utviklingsmuligheter

Selskapet driver ikke FOU.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

Styrets arbeid i perioden 2024 /2025

Styrets overordnede oppgaver er å forvalte sameiets eiendeler og fellesskapets interesser på best mulig måte. Det sittende styret har iverksatt følgende prosjekter.

Prosjekter utført i 2024:

- Bytte av garasjeport- nye garasjeportåpnere
- Utskifting av dører og vinduer i flere seksjoner på grunn av råte i vinduene
- Byttet blekk/panel på takterrasse i 2017
- Nedvask av fellesområder, inngangspartier , trappeoppganger. Tak ble ikkje tatt.

Sameiets bygningsmasse er i år 20 år og begynner å bli slitt og det er behov for større vedlikehold.

Vi inviterte i noen firmaer på befaring for å få en profesjonell vurdering og en kostnadsoversikt på flere prosjekter:

Vi hadde da følgende firmaer på befaring:

- Utvendig befaring: AXM Bygg:, fasader, vinduer og takterrasser
- Innvendig belysning: Abildsø Elektriske – Modahl Elektriske – KM Elektro
  - Taklamper i inngangspartier og trappeoppganger
- Innvendig maling: KvalitetsMaling KVALITETSMALING SIKHARULIDZE KILADZE
  - Sparkling, maskering og maling av inngangspartier, tak og trappeoppganger.
- Heiser KONE HEISER
  - Utskiftning av kritisk elektronikk og styresystemer
- Vaktmester og renholdstjenester
-
  - Karlsen Vaktmestertjenester AS

På grunn av at vi måtte prioritere utskiftning av vinduer i fleire seksjoner, ble prosjektene som nevnt over, satt på vent. Vi vil innhente nye oppdaterte tilbud nå i 2025 .

Dødsfall i 2025

I mars 2025 mistet vi en av våre kjære naboer, Aud Berg.

NYE SAMEIERE 2024/2025

Seksjon nr 17. Arran Øystein Kostveit Gabriel og Anna Luna Wester
Seksjon nr 24. Janath Krishnapillai

Vaktmestertjenester og renholdstjenester

Vaktmestertjenester

Sameiets vaktmestertjenester utføres av firma Bygårdsservice AS og styrets oppfatning basert på erfaringer med dette firma er at arbeidet i 2024/2025 generelt er utført tilfredsstillende. Det har likevel vært et par tilfeller hvor snørydding har blitt gjort i seneste laget, samt for dårlig snørydding. . Styret vurderer om Sameiet burde bytte vaktmestertjenester i neste periode.

Renholdstjenester

Sameiets renholdstjenester utføres av firma HOGI Total AS
og styrets oppfatning basert på erfaringer med dette firma er at arbeidet generelt utføres tilfredsstillende. Det har i noen tilfeller vært klager fra sameiere at arbeidet har vært dårlig utført i vinterhalvåret når det har vært mye salt og søle utendørs.
Styret tar en gjennomgang med leverandør angående dette før neste vintersesong.

Forsikring/Skader/Uønskede hendelser

Ingen større skader eller hærverk i 2024. Det er ved en anledning vært sett uønskede personer utenfor garasjen så vi må igjen oppfordre alle til å vente med kjøring til garasjeporten er gått det. Vi henstiller igjen til å passe på nøkler, slik at de ikke kommer på avveie. Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige ref.nr 76795401

Ved skadesaker (fellesområder) skal henvendelse foretas til styret.

Vi gjør oppmerksom på at privat innbo/eiendeler må forsikres av den enkelte sameier.

Parkering

Besøkende til sameiet gis anledning til å ha bil parkert inntil 3 døgn. Sameiets beboere skal ikke benytte disse plassene. Alle oppfordres til å parkere bilen mest mulig i senter av oppstillingsplassen slik at alle kommer inn i sin bil.

Dugnad

Det ble i 2024 avholdt en liten dugnad for de som hadde tid og lyst. Vi ønsker at sameierne skal bli bedre kjent med hverandre og skape et godt bomiljø for alle sammen.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt Sameiets revisor er BDO.
Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. – 18 973,- boligselskapets egenkapital var ved utgangen av året kr. 939 750 Det vises for øvrig til årsregnskapet med balanse og noter.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fullstendig informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til at det er inntrådt forhold etter regnskapet utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapets stilling. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiet sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets utlegg har i perioden vært :
* Postkasseskilt
* Uteplanter og blomstejord
  Nye hjul til traller
* Totalt utlegg for 2024 **kr. 7 163.-**

Oslo 15/05/2025

Sameiet Abildsø Terrasse

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Varamedlem
Oddmund Søvik	Lene Mari Førlie Nygaard	Martine Dønheim Ingebrigtsen	Inger Frantz

SAMEIET ABILDSØ TERRASSE
ORG.NR. 988 251 747, KUNDENR. 5326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 145 928	1 145 928	1 148 000	1 166 000
Ladeinntekter EL-bil		0	24 838	20 000	0
Andre inntekter	3	2 000	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 147 928**	**1 172 766**	**1 168 000**	**1 166 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-18 048	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-48 680	-46 451	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-9 786	-9 036	-16 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-400 621	-132 460	-365 500	-327 000
Forsikringer		-100 707	-88 459	-97 000	-114 000
Kommunale avgifter	9	-164 759	-137 285	-181 000	-207 400
Ladekostnader EL-bil		-9 701	-13 361	0	0
Energi/fyring		-58 106	-54 514	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 552	-125 182	-128 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-201 403	-182 734	-166 000	-172 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 182 612**	**-864 581**	**-1 178 500**	**-1 193 400**
DRIFTSRESULTAT		**-34 684**	**308 186**	**-10 500**	**-27 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 711	19 954	14 000	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 711**	**19 954**	**14 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**-18 973**	**328 140**	**3 500**	**-23 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	328 140		
Fra opptjent egenkapital		-18 973	0		

SAMEIET ABILDSØ TERRASSE
ORG.NR. 988 251 747, KUNDENR. 5326

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 266	13 524
Forskuddsbetalte kostnader		30 888	86 103
Driftskonto OBOS-banken		874 230	905 540
Sparekonto OBOS-banken		18 366	8 451
SUM OMLØPSMIDLER		**939 750**	**1 013 617**
SUM EIENDELER		**939 750**	**1 013 617**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		885 650	904 623
SUM EGENKAPITAL		**885 650**	**904 623**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 701	17 215
Leverandørgjeld		37 399	91 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 100**	**108 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 750**	**1 013 617**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Sameiet Abildsø Terrasse

Oddmund Andreas L Søvik Martine Dønheim Ingebrigtsen Lene Mari Førlie Nygaard

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 145 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 145 928**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Obos Eiendomsforvaltning AS	-9 786
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 786**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-192 696
Drift/vedlikehold elektro	-14 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 005
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 411
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-400 621**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-97 362
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-164 759**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 313
Annet driftsmateriale	-13 744
Lyspærer og sikringer	-2 298
Vaktmestertjenester	-99 512
Renhold ved firmaer	-73 872
Snørydding	-1 376
Andre fremmede tjenester	-36
Andre kontorkostnader	-1 397
Telefon u/mva	-5 145
Bank- og kortgebyr	-2 710
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-201 403**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 426
Renter bank	5 501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	784
SUM FINANSINNTEKTER	**15 711**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Abildsø Terrasse

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 145 928	1 148 000	2 072	0 %
Ladeinntekter EL-bil	0	20 000	20 000	100 %
Andre inntekter	2 000	0	-2 000	100 %
Sum driftsinntekter	**1 147 928**	**1 168 000**	**20 072**	**2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 050	-7 000	50	-1 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 248	-13 000	-4 752	37 %
Forretningsførerhonorar	-48 680	-55 000	-6 320	11 %
Konsulenthonorar	-9 786	-16 000	-6 214	39 %
Drift og vedlikehold	-400 621	-365 500	35 121	-10 %
Forsikringer	-100 707	-97 000	3 707	-4 %
Kommunale avgifter	-164 759	-181 000	-16 241	9 %
Ladekostnader EL-bil	-9 701	0	9 701	100 %
Energi/fyring	-58 106	-100 000	-41 894	42 %
TV-anlegg/bredbånd	-123 552	-128 000	-4 448	3 %
Andre driftskostnader	-201 403	-166 000	35 403	-21 %
Sum driftskostnader	**-1 182 612**	**-1 178 500**	**4 112**	**0 %**
Driftsresultat	**-34 684**	**-10 500**	**24 184**	**-230 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	15 711	14 000	-1 711	-12 %
Res. finansinnt./-kostnader	**15 711**	**14 000**	**-1 711**	**-12 %**
Årsresultat	**-18 973**	**3 500**	**22 473**	**642 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ABILDSØ TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4HIV5-MUXWL-AQOQJ-FM1AJ-LO8Y5-Q8AOF

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 80.212.xxx.xxx
2025-05-15 17:52:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4HIV5-MUXWL-AQQQJ-FM1AJ-LO8Y5-Q8AOF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 5326 **Selskapsnavn:** SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

Organisasjonsnummer: 988251747
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Folkets hus Abildsø. Adresse: Smedbergveien 5, 1187 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thanh Nguyen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Thanh Nguyen foreslått. Som protokollvitne ble Lene Mari Førlie Nygaard foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. -18 973,- overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har følgende innstilling:

- *Styreleder - innstilling Oddmund Søvik*
- *Nestleder Innstilling Inger Frantz*
- *1 styremedlem - innstilling Lene Marie Førlie Nygaard*
- *1 varamedlem -*

Styremedlem Martine Dønheim Ingebrigtsen ikke på valg (1 år igjen)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddmund Søvik

Følgende stilte til valg:
Oddmund Søvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Franz
Lene Marie Førlie Nygaard

Inger Franz er innstilt som nestleder.

Følgende stilte til valg:
Inger Franz
Lene Marie Førlie Nygaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Askelien

Valg av valgkomité var ikke oppført som sak i innkallingen, men Arbian Ibrahimi ble valgt som medlem av valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Vidar Askelien

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549319118

Dokument

5326 Sameiet Abildsø Terrasse
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-06-12 16:27:31 CEST (+0200) av Thanh Nguyen (TN)
Ferdigstilt 2025-06-13 13:20:51 CEST (+0200)

Underskriverne

Thanh Nguyen (TN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
thanh.nguyen@obos.no
Signert 2025-06-12 16:27:31 CEST (+0200)

Lene Mari Førlie Nygaard (LMFN)
leneforlie@gmail.com
+4740608445

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lene Mari Førlie Nygaard"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-03-08 09:34:21 CET (+0100)
Signert 2025-06-13 13:20:51 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDLEGG 3

SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

HUSORDENSREGLER

§ 1.
Behandling av eiendommen

Sameierne/beboere er ansvarlige for at bygning og uteområder behandles og benyttes skånsomt og hensynsfullt, slik at det ikke voldes skade, ulempe eller unødig ubehag for noen.

Uten styrets skriftlige samtykke er det på fellesområdene ikke tillatt å anbringe plakater, sette opp skilt, fuglebrett, parabol- og andre antenner o.l. Skilting av postkasser og ringetablå skal bare foretas med skilt styret har godkjent. Skilting av egne inngangsdører og ringeklokker skal foretas på en ordentlig måte.

Det er forbud mot røyking i bygningenes fellesarealer, i boder og på garasjeplasser. Ved røyking på uteområder og takterrasser skal sneiper og annet fjernes eller legges i utvendig askebeger dersom slike er utplassert.

§ 2.
Renhold – orden

Renhold av fellesarealer skal utføres av innleid firma. På fellesarealene skal ikke lagres eller hensettes gjenstander som vanskeliggjør eller fordyrer renholdet.

Beboerne har ansvar for renhold av boder og garasjeplass. Styret kan beslutte felles feiing/renhold av garasjen og kan pålegge sameierne å fjerne parkerte biler i nødvendig utstrekning. Garasjeplassen skal bare benyttes til garasjering og ikke til lagring, bilvask, eller mekaniske arbeider på bil eller annet på plassen.

I garasjen skal motorer ikke unødig gå på tomgang. Biler skal parkeres med fronten inn mot vegg.

§ 3.
Låsing

Inngangsdører/porter til oppgangene og til garasje- og bodanlegg skal holdes låst hele døgnet. Det må ikke slippes inn ukjente i fellesområdene.

§ 4.
Avfall

Avfall skal være godt innpakket. Det er kun husholdningsavfall som kan legges i søppelbeholderne. Ildsfarlige eller brennende gjenstander skal ikke legges i søppelet. Beboerne plikter å følge de ordninger som det offentlige, renovatøren eller styret har fastsatt for så vidt gjelder kildesortering.

Annet avfall (bygningsmaterialer, hageavfall og lignende) må fjernes av den enkelte beboer og heller ikke midlertidig lagres på fellesområder.

§ 5.
Belysning

Beboere skal påse at unødig fellesbelysning ikke står på, og at utelamper er tent så lenge det er mørkt ute.

§ 6.
Våtrom, balkonger, terrasser

Beboer plikter å holde rom hvor det går vannledninger oppvarmet når det er fare for frost, samt sørge for tilfredsstillende ventilasjon i våtrom, slik at skader på fellesareal og konstruksjoner unngås.

I klosett må det ikke kastes avispapir, bleier, bind, kluter eller annet som kan føre til tilstopping av rør.

Beboer er ansvarlig for regelmessig å rengjøre sluk og vannlåser i våtrom og på balkonger/terrasser slik at fortetting av avløp unngås.

Han er også ansvarlig for at balkonger og terrasser som tilligger den enkelte seksjon holdes fri for snø og is. Terrasser og balkonger skal benyttes etter sitt formål, og skal ikke benyttes til midlertidig eller permanent lagring av noen art, herunder også av matvarer. Styret kan forby fuglebrett og mating av fugler på terrasser/balkonger dersom dette medfører ulemper.

Skal grill brukes på terrasser, balkonger eller uteområder, må denne være elektrisk eller gassdrevet.

§ 7.
Ro og fredag

Det skal være ro i og utenfor leiligheten, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. På høytids- og helligdager skal det være ro hele dagen.

Musikkøving/undervisning, bruk av musikkanlegg og lignende må ikke foregå i et slikt omfang at det er til sjenanse for naboene.

Det oppfordres til å varsle naboene ved oppslag eller på annen måte dersom man skal ha selskap eller foreta annet som kan medføre støy.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra verandaer, gjennom åpne dører og vinduer.

§ 8.
Orden

Oppsetting av utvendige markiser, persienner, lamper, kontakter, brevkasser, skilt, antenner og lignende, samt andre tiltak som påvirker bygningens eksteriør eller fellesarealer skal ikke skje uten forhåndssamtykke fra styret.

Barnevogner kan plasseres på fellesareal etter styrets anvisning, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i rømningsveier.

Knuste glassruter skal straks skiftes ut.

Det er ikke tillatt å etablere "private" soner i fellesarealer, på trapperepos, eller utenfor inngangsdørene med møbler, skohyller etc. Det er heller ikke tillatt å hensette søppelposer og lignende utenfor døren for å kaste det senere.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør, kun gjennom vindu/terrassedør på yttervegg.

Eksplosive, flyktige eller luktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, bod, garasje eller fellesrom.

§ 9.
Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy på fellesarealer er ikke tillatt. På terrasser/balkonger er slikt ikke tillatt på søn- og helligdager. Tøy skal tas inn straks lufting/tørking er ferdig, og ikke bli hengende ute.

§ 10.
Husdyr

Vanlig husdyrhold, som hund og katt, tillates, såfremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Det som holder dyr skal ved ferdsel med dyrene i fellesområdene ivareta god orden og ta behørig hensyn til at andre mennesker kan reagere allergisk på dyr eller være engstelige. Dersom dyrehold medfører ulempe for øvrige brukere av eiendommen kan styret kreve at dyreholdet opphører.

§ 11.
Skadedyr – utøy

Den enkelte plikter straks å gi melding til styret om utøy, mus, rotter og lignende som oppdages i fellesarealer inne og ute, samt selv utrydde utøy i eget bruksareal. Det er forbudt å ta inn i leilighet, på balkonger/terrasser og i boder eller garasje gjenstander som kan være befengt med utøy eller skadedyr.

§ 12.
Skader og ansvar

Hver enkelt beboer står ansvarlig for utbedring av skader, lekkasjer o.l. som måtte oppstå på fellesareal eller i andre bruksenheter i forbindelse med vedlikehold eller oppussing av sin seksjon. Beboerne plikter straks å melde fra om slike forhold til styret.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler m.v. Heisene skal ikke brukes til flytting av større gjenstander. I forhold til sameiet står beboeren ansvarlig for skader som oppstår selv om det benyttes et ansvarlig flyttebyrå, og må selv søke regress her.

§ 13
Teknisk utstyr.

Som husordensregel gjelder også de særskilte instrukser/internkontrollrutiner som offentlig myndighet eller styret har innført for behandling av våtrom og av teknisk utstyr som heis,- ventilasjons-, el-, brann og andre anlegg,

§ 14.
Besiktigelse

Styret eller den dette utpeker har, etter forutgående varsel, krav på å besiktige leiligheten i forbindelse med skader på fellesareal/andre seksjoner, skadetaksering og utbedring.

§ 15.
Vedtakelse og endring

Husordensreglene er fastsatt i konstituerende sameiermøte xx/yy – 2005. Endringer i husordensreglene skal vedtas i sameiermøtet.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET ABILDSØ TERRASSE

Vedtekter vedtatt 12.04.05. Revidert 22.08.05, 22.09.05, 13.04.15, 11.04.2016 og 09.04.2018

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Abildsø Terrasse. Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160 bnr. 257 i Oslo kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[2] Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietaker til bruksenhet.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

[4] Ved erverv av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som garasjeplass m.v. i henhold til oppdelingsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler og av fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier.

[5] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-innstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre. Rydding av snø samt renhold av sluk på terrasse/balkong påhviler også den enkelte sameier. Den enkelte sameier har en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
I de seksjoner hvor det er etablert vinterhager eller hvor balkongen er innglasset, har seksjonseieren det hele og fulle ansvar for vedlikehold og utskifting av de bygningsdeler som er tilført bygget ut over opprinnelige bygningsdeler.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger

bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser og antenner m.v. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

[7] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonslovens § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

[1] Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.
Styret skal godkjenne nye leietakere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Seksjonseier har ikke anledning til å gi en leietaker tilgang til å bruke boligen før godkjenning er gitt.

[2] Det beregnes et flyttegebyr kr 2.000,- som tilfaller sameiet. Dette gjelder både ved salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier.

§ 7 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 8 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr Eierseksjonslovens § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9 ÅRSMØTE.

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 OM ÅRSMØTET.

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
b. Velge styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

[1] I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 13 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

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

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

§ 15 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

enova

Energiattest



Adresse	
Enebakkveien 217A, 0680 OSLO	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264606**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81772029**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **147,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 803 kWh**



Enebakkveien 217A, 0680 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Enebakkveien 217A, 0680 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsststyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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.

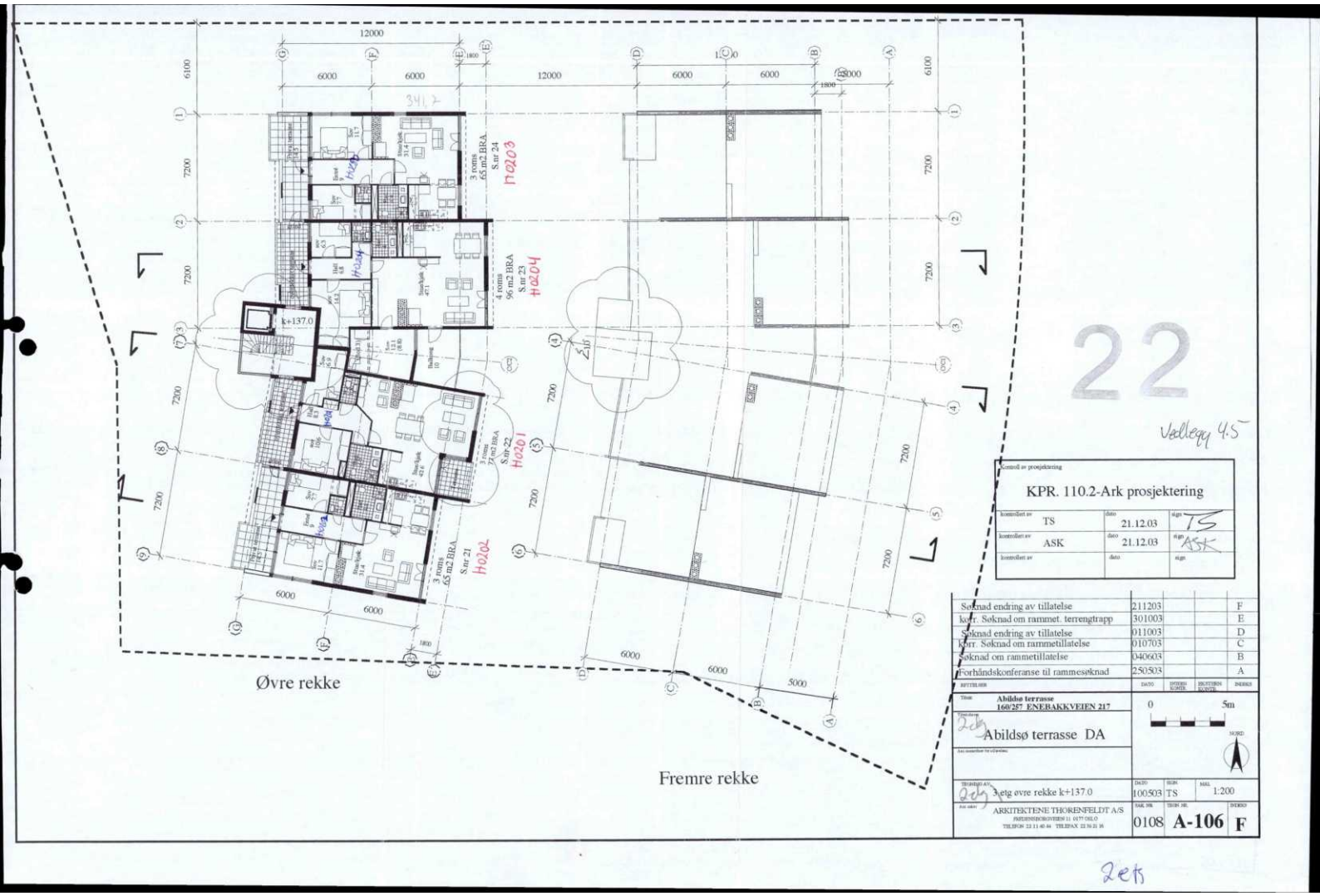
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



22

Vedlegg 4.5

Control av prosjektering

KPR. 110.2-Ark prosjektering

kontrollert av	TS	dato 21.12.03	sign TS
kontrollert av	ASK	dato 21.12.03	sign ASK
kontrollert av		dato	sign

Søknad endring av tillatelse	211203			F
korr. Søknad om rammet. terrengtrapp	301003			E
Søknad endring av tillatelse	011003			D
Korr. Søknad om rammetillatelse	010703			C
Søknad om rammetillatelse	040603			B
Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503			A
RETTELSER	DATO	UTFØRT KONTR.	GODKJENT KONTR.	INDEKS

Tittel: **Abildso terrasse**
160/257 ENEBAKKVEIEN 217

Tittelforslag: 2etg Abildsø terrasse DA

0 5m

NORD

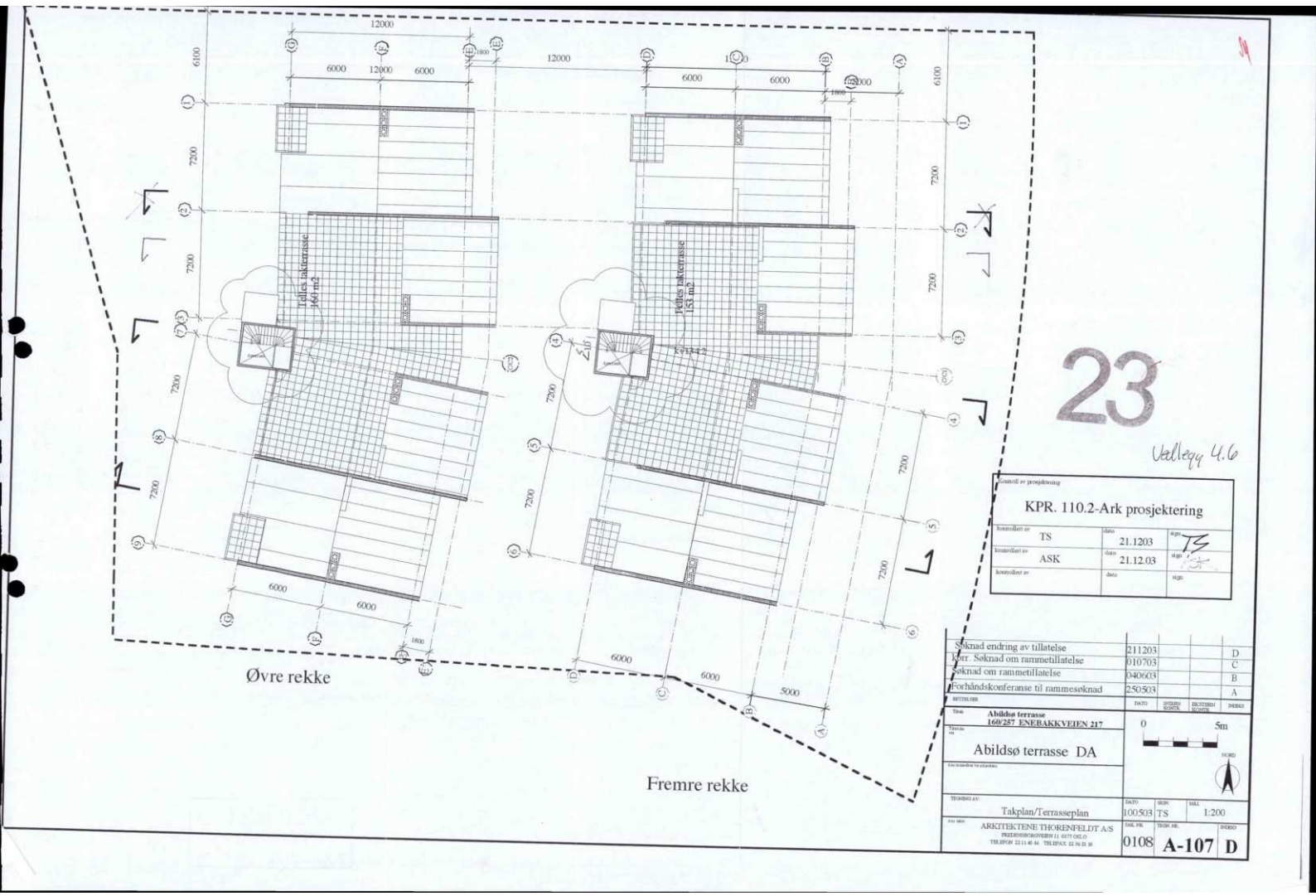
Arb. tegninger for utførelse: 3.etg øvre rekke k+137.0

DATO	SIGN	MÅL
100503	TS	1:200

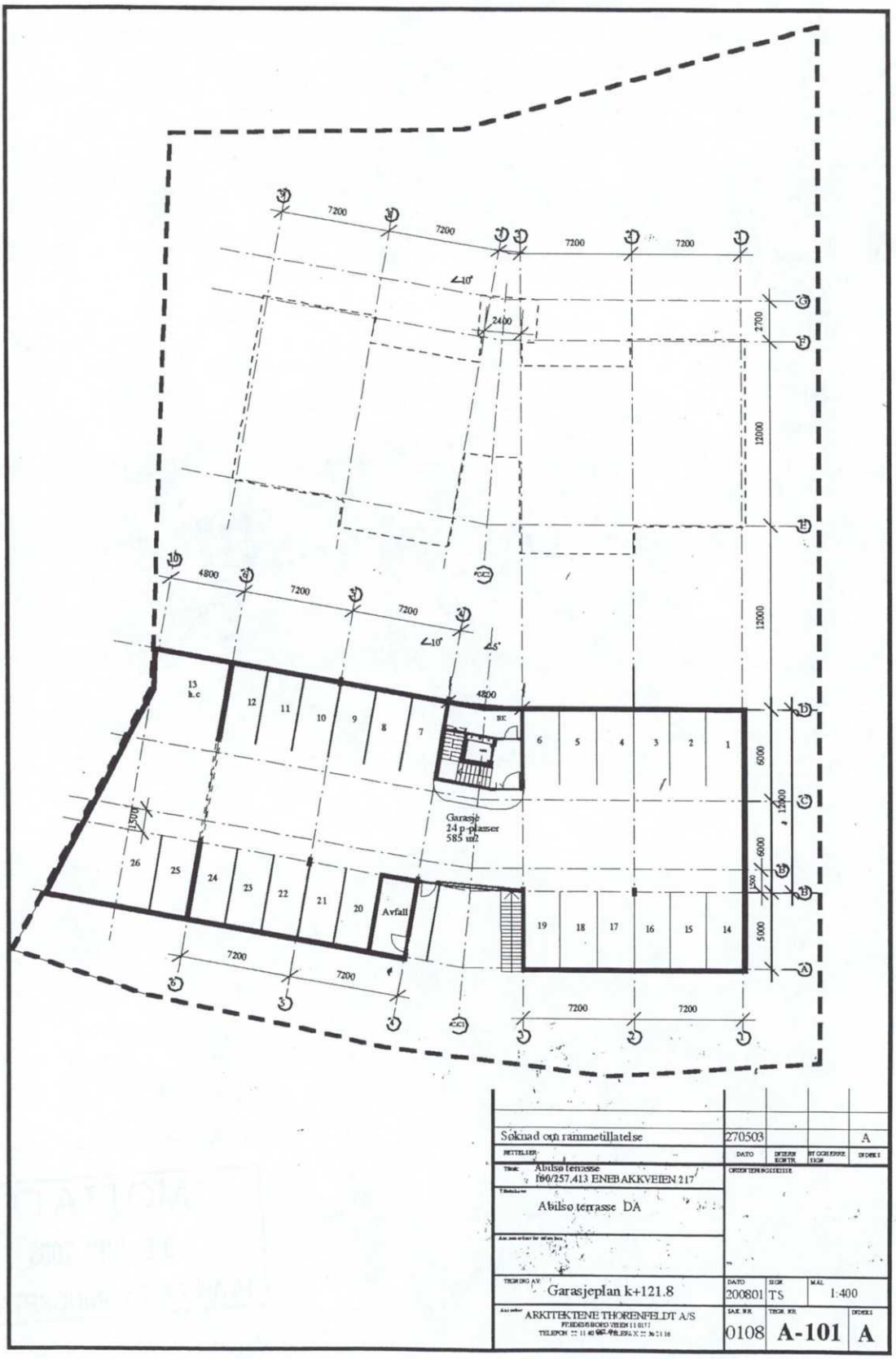
ARKITEKTENE THORENFELDT A/S
PARKVEIEN 37/39 B.O.BOKS 2583 HOS 0203 OSLO
TELEFON 22 12 40 00 TELEFAX 22 56 21 16

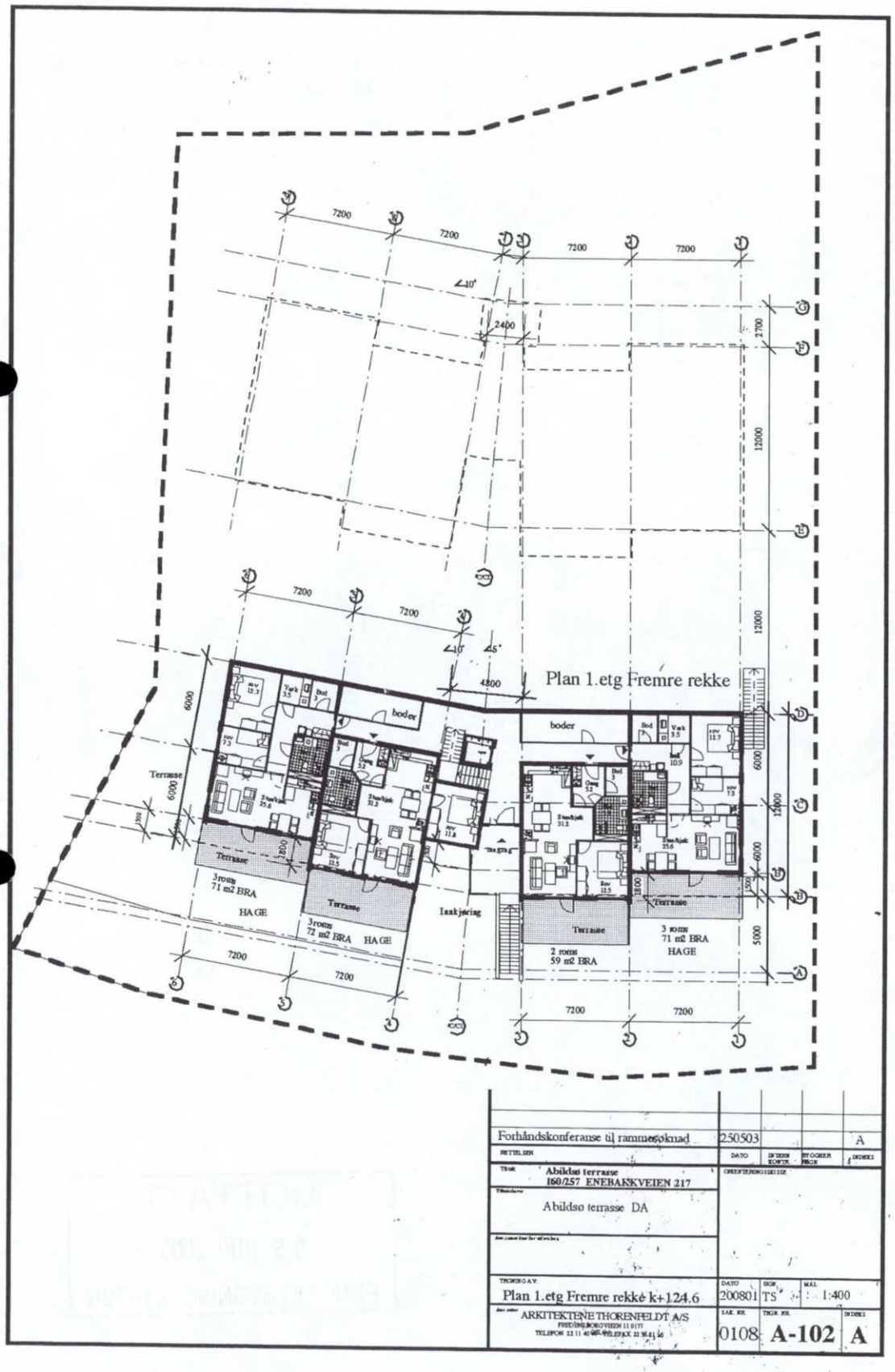
SAK NR	TEGN NR	INDEKS
0108	A-106	F

2etg

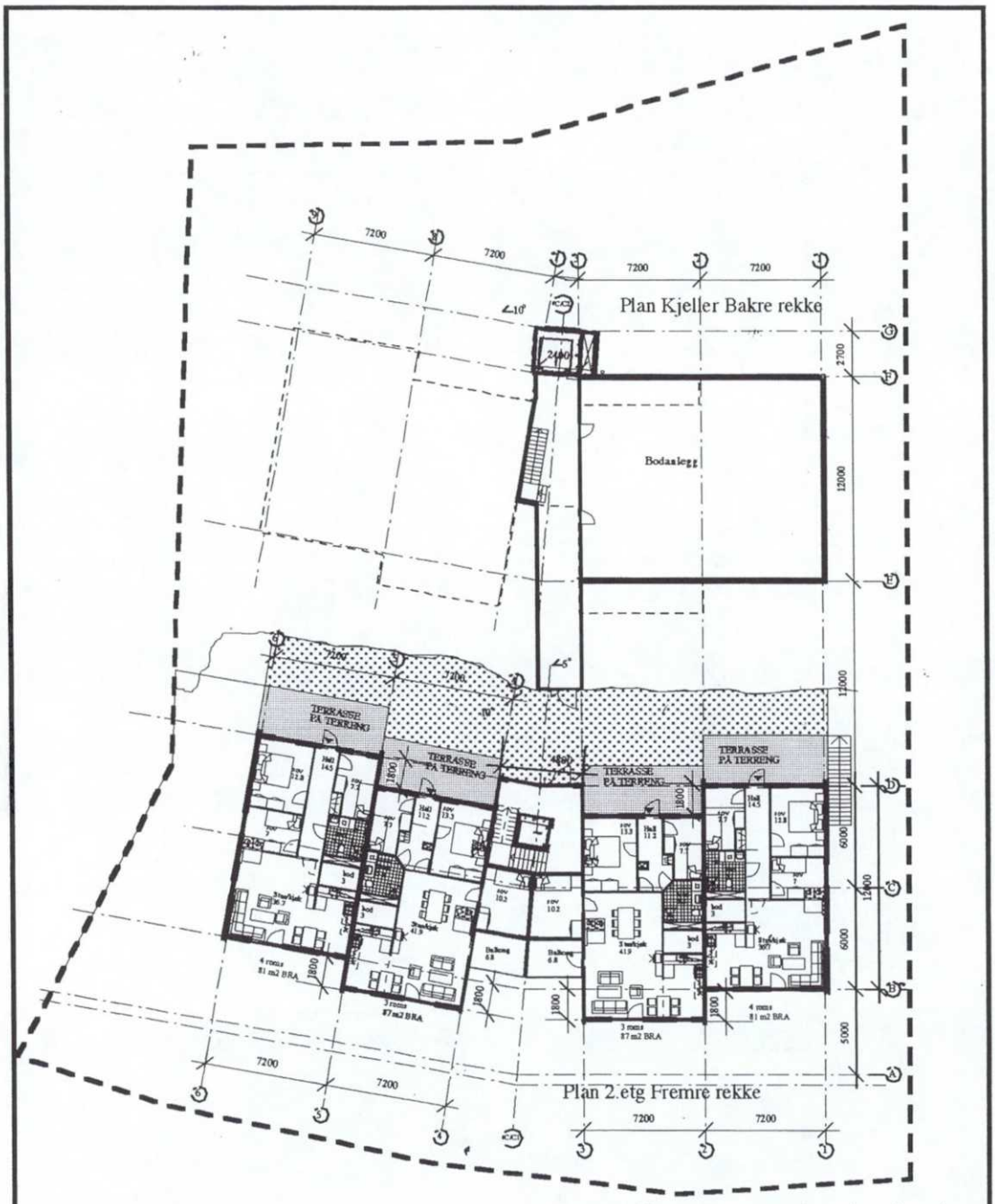

12000
6000
12000
6000
6100
7200
7200
7200

THORENFELDT





Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503			A
BETEGNELSE	DATO			INDEKS
Tiltak: Abildsø terrasse 160/257 ENEBAKKVEIEN 217				
Tiltakshaver: Abildsø terrasse DA				
TEGNING A.V.: Plan 1.etg Fremre rekke k+124.6	DATO: 200801	SIGN: TS	MÅL: 1:400	
Adr. adresse: ARKITEKTENE THORENFELDT A/S FREDENSBORGVEIEN 11 0177 TELEFON 22 11 40 44 TELEFAX 22 36 21 16	SAK. NR.: 0108	TEGN. NR.: A-102	INDEKS: A	



Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503			A
RETTELSER	DATO	DEFEKTE KONTR.	BYGGEMØTE	INDEKS

Tiltak: Abildsø terrasse
160/257 ENEBAKKVEIEN 217

Tiltakets art: Abildsø terrasse DA

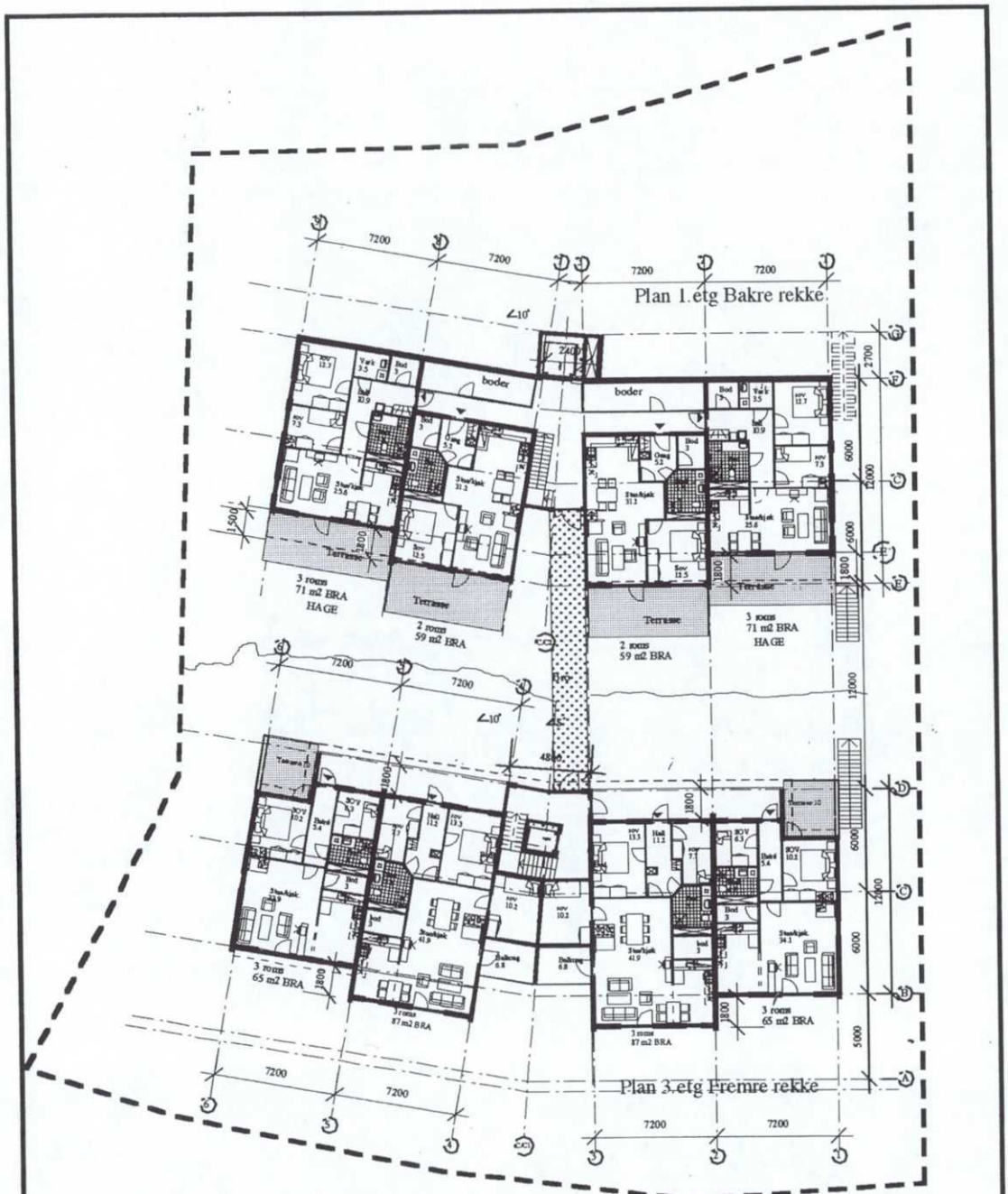
Orienteringstegning:

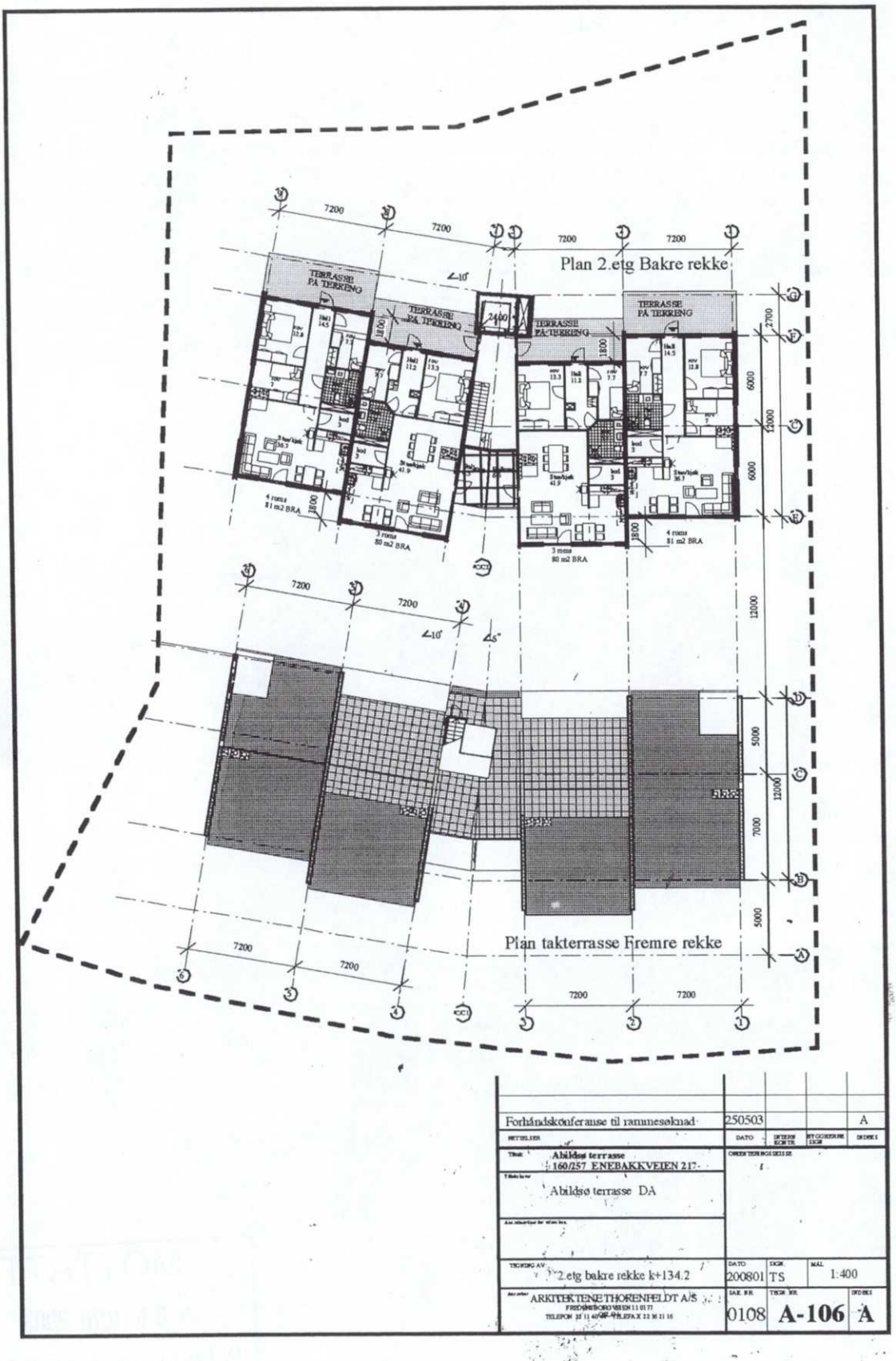
Tegning av: Plan 2.etg Fremre rekke k+128.0

Dato: 200801 | Sign.: TS | Mål: 1:400

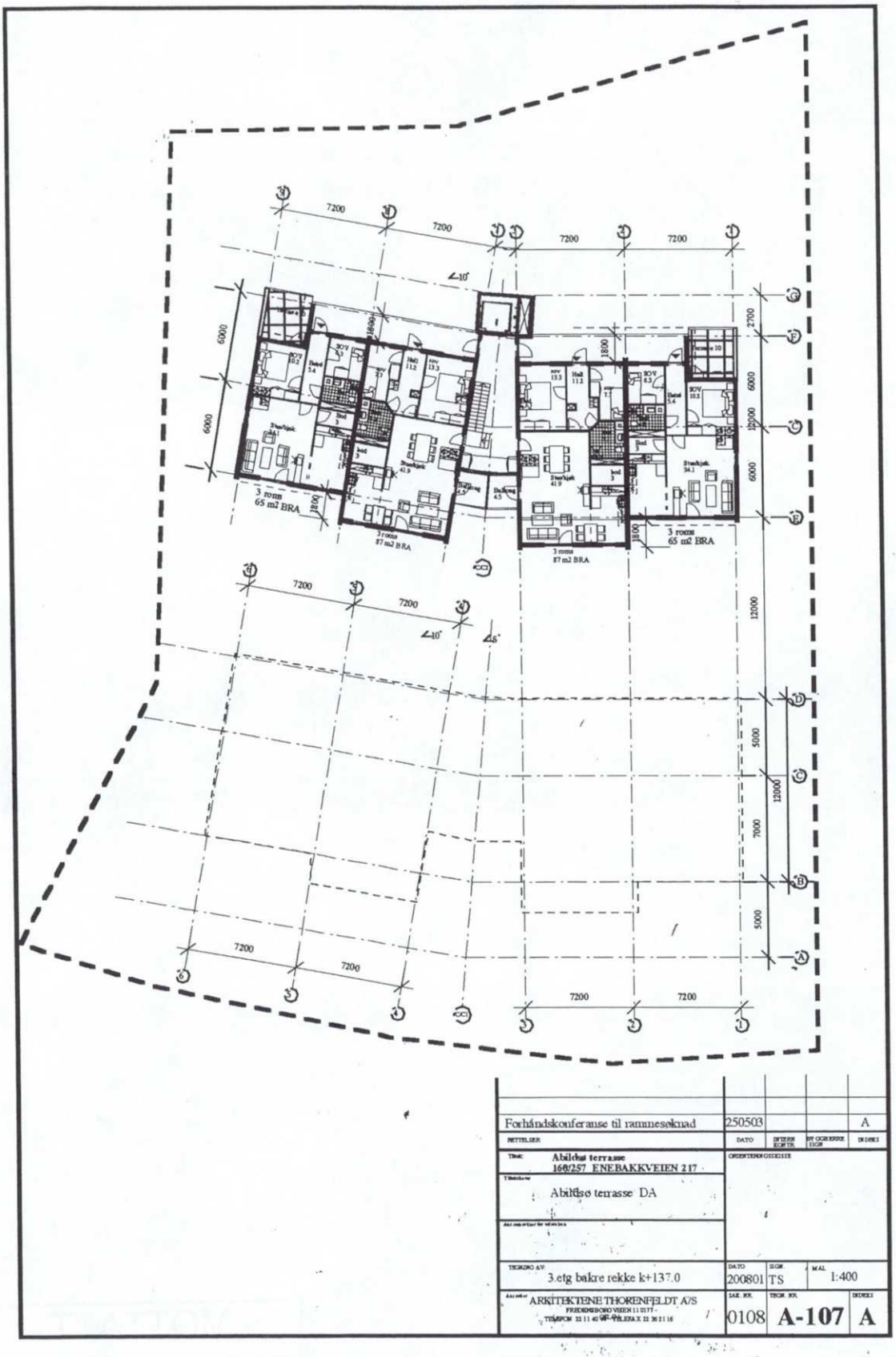
Arkitekt: ARKITEKTENE THORENFELDT A/S
FREDENSBORGVEIEN 11 0177
TELEFON 22 11 40 44 TELEFAX 22 36 21 16

Jobb nr.: 0108 | Tegn. nr.: A-103 | Indeks: A


Plan 1.etg Bakre rekke
Plan 3.etg Fremre rekke
boder
boder
Terrasse
Terrasse
3 rom
71 m2 BRA
HAGE
2 rom
59 m2 BRA
3 rom
71 m2 BRA
HAGE
2 rom
59 m2 BRA
3 rom
65 m2 BRA
3 rom
87 m2 BRA
3 rom
87 m2 BRA
3 rom
65 m2 BRA
7200
7200
7200
7200
7200
7200
7200
7200
7200
7200
2700
6000
12000
6000
1800
1800
12000
6000
12000
6000
5000
1500
1800
1800
1800



Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503			A
BETEGNELSE	DATO	ENTERN SIGN.	PROSJEKTERT SIGN.	INDEKS
Tittel: Abildsø terrasse 160/257 ENEBAKKVEIEN 217				
Abildsø terrasse DA				
TEGNING AV: 2.etg bakre rekke k+134.2	DATO 200801	SIGN. TS	MÅL 1:400	
ARKITEKTENE THORENFELDT A/S FREDENSBORGVEIEN 11 0177 TELEFON 22 11 40 44 TELEFAX 22 36 21 16	JOB. NR. 0108	TEGN. NR. A-106	INDEKS A	



Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503			A
ENDRINGER	DATO	ENDRING KONTR.	NY OGNR/ENDR. I SOK	IN DRKI

Tittel: Abildsø terrasse
160/257 ENEBAKKVEIEN 217

Abildsø terrasse DA

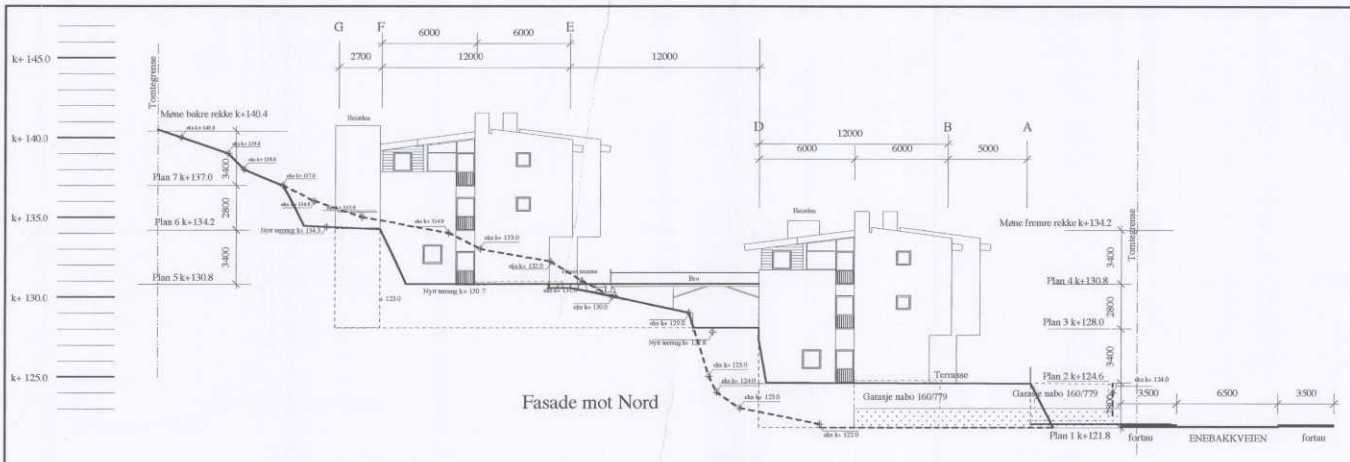
ORIENTERINGSSKISSE

TEGNING NR: 3.etg bakre rekke k+137.0

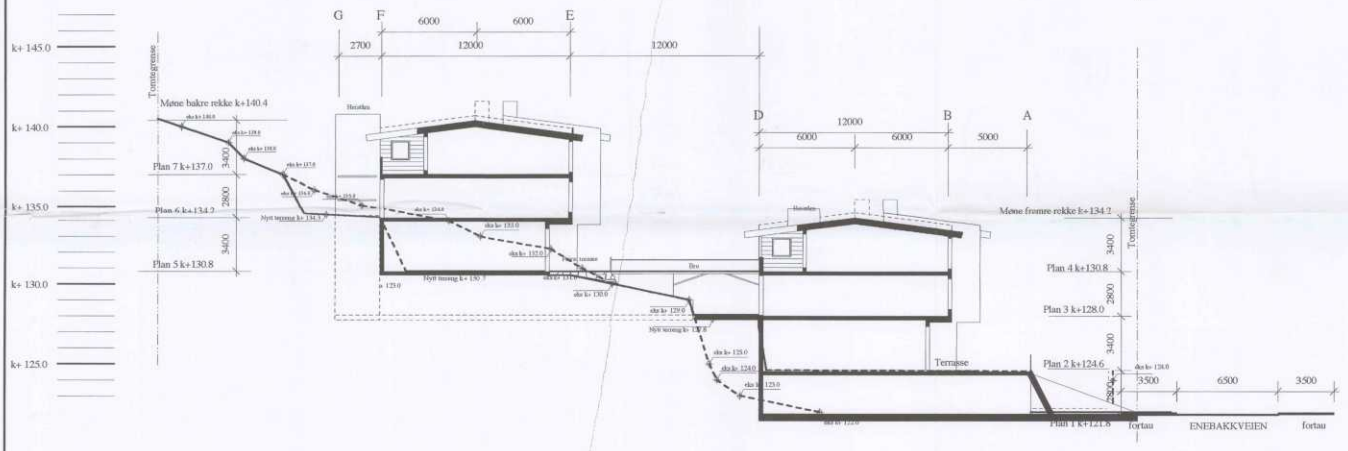
DATO: 200801 | SIGN: TS | MÅL: 1:400

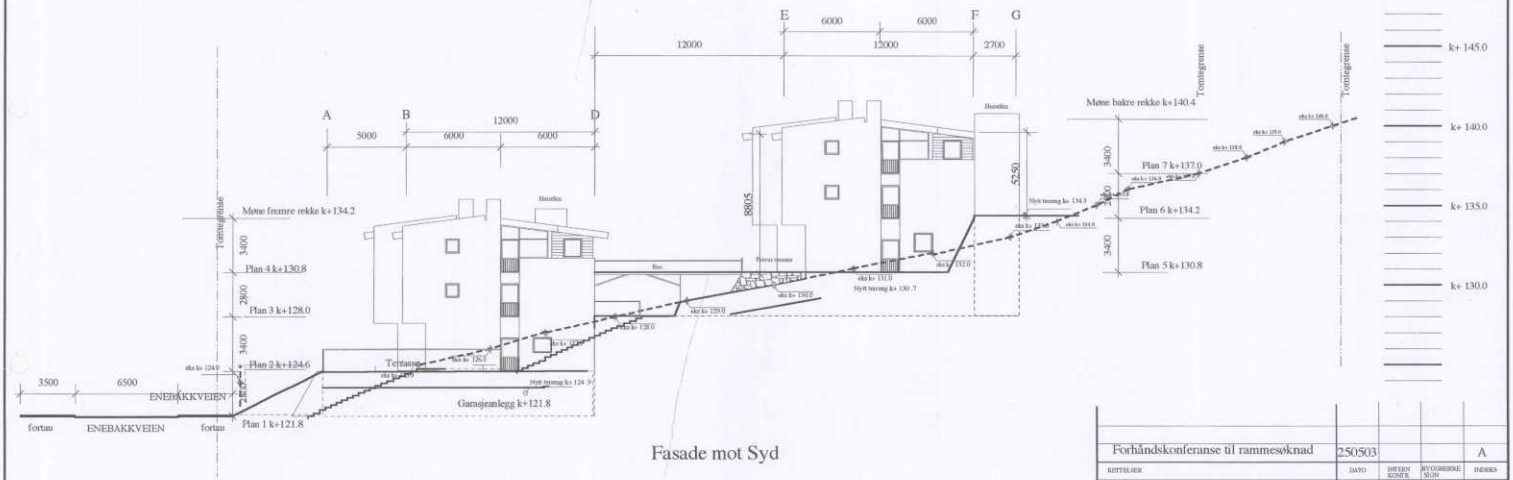
Arkitekt: ARKITEKTENE THORENFELDT A/S
FREDENSBORGVEIEN 11 0177 OSLO
TELEFON 22 11 40 44 TELEFAX 22 36 21 16

SAK. NR.: 0108 | TEGN. NR.: A-107 | INDEKS: A



Fasade mot Nord





Fasade mot Syd

Forhåndskonferanse til rammesøknad	250503		A
RETTELSER	DATO	INTERN KONTR	NYGGMERKE SION / INDEKS
TITTEL: **Abildsø terrasse 160/257 ENEBAKKVEIEN 217**			
Tilleggstittel: Abildsø terrasse DA			
TEGNET AV: Snitt akse 9/8 og 6/5	DATO 200801	SIGN TS	MÅL 1:200
Arkitektens adresse: ARKITEKTENE THORENFELDT A/S PRIDENSSKOGVEIEN 11 0177 TELEFON 23 11 40 00 TELEFAX 22 36 21 16	SAK NR. 0108	TEGN NR. **A-201**	INDEKS **A**

TTATTOM
OMK 1901 3 6
RETATTESAMMENDRETT 20 HAUR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Thorenfeldt as Arkitektene
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 10 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307791-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mona Nygård	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 217	Eiendom:	160/257/0/0
Tiltakshaver:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Thorenfeldt as Arkitektene	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder for bolig bestående av 12 leiligheter og garasjekjeller. Det er vist trapp med heis til broforbindelse til leilighetene på den vestre delen av tomten.
Planlangt bebyggelse har en grunnflate inkl. balkonger mot øst og svalgang mot vest på 376 m2 BYA og broforbindelse på 16 m2 BYA. Planområdet er på 2.765,7 m2 som totalt gir et bebygd areal (BYA) på 27,95 %.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 første ledd og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 2.12.2003, godkjent utomhusplan og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden gjelder boliger i 3 etasjer pluss garasjekjeller. Det er 12 leiligheter som består av 4 sammenkoblede hus. Det er vist trapp med heis til broforbindelse til leilighetene på den østre delen av tomten. Planlagt bebyggelse har en grunnflate inkl. balkonger mot øst og svalgang mot vest på 376 m2 BYA og broforbindelse med 16 m2 BYA. Planområdet er på 2.765,7 m2 og totalt gir det BYA på 27,95 %. Private terrasser og felles takterrasser utgjør 1.020 m2 og felles lek/opphold mot tomtens vestre del er på 300 m2. Det blir 55 m2 uteareal pr. leilighet.
Leilighetene nærmest Enebakkveien har garasjekjeller under terreng. Det skal anordes takterrasser på deler av taket. Utearealene på terreng er fordelt på tre områder; øst og vest på eiendommen og mellom bebyggelsen. Hoveddelen av utearealet er på terreng. Terrenget mellom bebyggelse og Enebakkveien skal utformes som et skrånende grøntareal.

På vedtatte tegninger har ansvarlig søker kalt det omsøkte tiltak "fremre rekke".
Det er egen søknad på 12 leiligheter på den vestre del av tomten. "Øvre rekke" som vist på tegningene er behandlet i egen byggesøknad, sak nr. 200307794.

Spesielle forhold:
Enebakkveien 217 er en østvendt skrånende eiendom. På den høyeste delen er det mye vegetasjon, mens den nedre delen er et gammelt steinbrudd som har vært brukt til opplagstomt. Byantikvaren påpeker at bebyggelsesplanen er fremmet innenfor gjeldende regulering. Med grunnlag i den foreviste modell finner Byantikvaren at både estetiske og landskapsmessige avveininger er vel ivaretatt. Det er hensynsfullt at boligene er trukket vekk fra veien for å sikre god vegetasjon og beplantning. Volumkonsentrasjonen er fordelaktig "oppløst" og ledig i forhold til nabobebyggelsens småskalakarakter, som følge av den rytmiske oppdeling av fasadevolumene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for småhusområder i Oslo ytre by. Reguleringsbestemmelser og retningslinjer S-3591 vedtatt av bystyret 25.06.1997. Endring av § 4 fra S-3842 fra 13.06.2001 er innarbeidet. For tomt mellom 1.000 m2 og 3.000 m2 er utnyttelsen, BYA = 28 % av netto tomt. Byutviklingskomitéen behandlet bebyggelsesplanen med 2 husrekker i 3 etasjer pluss garasjekjeller i møte den 14.05.2003, sak 149.

Byggetomten:
Eiendommen ligger i bydel 12 Manglerud langs Enebakkveien. Langs veien ligger en gammel mur og et bolighus som ligger ganske nær denne muren og Enebakkveien. Eiendommen er skrånende mot øst. På den høyeste delen i vest er det mye vegetasjon med bl.a. en gammel frukthage, mens nedre del er et gammelt steinbrudd. Landskapsmessig er eiendommen en del av den grønne skråningen langs Enebakkveien som er vendt mot jordbruksarealene til Abildsø gård.

Estetiske krav:

Boligene i Enebakkveien 217 plasseres i en vestre og østre del hvorav 12 leiligheter i hver. Boligene nærmest Enebakkveien er foreslått med den østlige fasadekroppen inntil det gamle steinbruddet slik at terrenget nærmest holdes fri for bebyggelse og formes som et skrånende grøntdrag langs veien. Den eksisterende betongmuren som i dag ligger helt inntil Enebakkveien, forutsettes revet.

Hver bolig er oppdelt i 4 sammenkoblede hus. De enkelte hus i rekken er forskjøvet i forhold til hverandre slik at man oppnår en bue av bebyggelsen som er i samsvar med Enebakkveiens svingkurve forbi eiendommen. Det enkelte hus fremheves ved gjentatte markerte gavler som samlet vil kunne gi en rytme i bebyggelsen.

Tiltaket anses å ha ivaretatt kravene satt i Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 vedrørende estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det omsøkte tiltak må plasseres innenfor byggegrense som ligger 6 m fra eiendomsgrensen i nord. Det er maks. møne c + 134,3 og ges. c + 133 ,3. Takterrassen er plassert innenfor maks. møne/gesims c + 133,8.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Ansvar og kontroll:

Følgende foretak er godkjent i henhold til søknader om ansvarsrett:

1. Arkitektene Thorenfeldt AS: SØK 040.1, PRO/KPR 110.2.

Protester/bemerkninger:

Tore Langvandsbråten har sendt inn klage. Han kan ikke se at tidligere klager på bebyggelsesplanen er tatt til følge. Det er ikke tatt hensyn til bydelsutvalgets enstemmige vedtak. Byrådet har også til behandling forslag om at nybygg i gamle villaområder ikke skal overstige to etasjer. Behandling av byggesak bør utsettes til vedtak er fattet i byrådet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

I forbindelse med behandling av bebyggelsplanen ble øvre rekke senket. Rammesøknaden har tatt hensyn til denne senkningen. Rammesøknaden er derfor i overensstemmelse med Byrådets enstemmig vedtak av 14.05.2003.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Byutviklingskomitéen vedtok enstemmig i møte 14.05.2003 bebyggelsesplan med bestemmelser for Enebakkveien 217.
Foreslått bebyggelse på den vestre og øvre del av eiendommen vil ligge på ca. samme høydedrag som rekkehusbebyggelsen sør for eiendommen og bolighuset i nord. Plan- og bygningsetaten mener at det er tatt rimelig hensyn til naboeiendommen i nord hvor bolighuset ligger kun ca. 2,5 m fra eiendomsgrensen. Ny bebyggelse er foreslått 6 m fra eiendomsgrensen slik at avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse blir 8 m som er iht. de generelle kravene i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Planforslaget er i tråd med målet i arealdelen av Kommuneplan 2000 om å øke antall boliger i byggesonen. Bebyggelsesplanen er basert på reguleringsplanen for småhusområdet i Oslo ytre by. For planområdet på ca. 2.800 m2 åpner reguleringen for et tillatt bebygd areal %-BYA = 28 %. Foreslått utbygging ligger innenfor reguleringsbestemmelsene.
Å anlegge boliger på forskjellige høydenivåer innenfor eiendommens skrånende terreng, er en tilfredsstillende måte å utnytte denne østvendte eiendommen langs Enebakkveien på.
Plan- og bygningsetaten mener at ny bebyggelse tar hensyn til bebyggelsesmønstre i denne landskapsskråningen langs Enebakkveien, som utover det faktum at bebyggelsen består av rekkehus og småhus, består av en uensartet boligbebyggelse uten stilmessig toneangivende arkitektur.
Eiendommens spesielle kvalitet er den vide og flotte utsikten mot øst. Når bebyggelsen foreslås tilbaketrukket fra Enebakkveien med et grøntareal mellom bebyggelsen og veien, vil dette medføre at grøntdraget langs veien vil bli styrket.
Uteareralene blir liggende på flere høydenivåer og er skjermet mot biltrafikk fordi all parkering skal skje i underjordisk parkeringsanlegg. På grunn av terrengets fall mot øst får utearealene på terreng lite sol om dagen. For å oppveie noe av dette, skal det anordnes takterrasser for å gi mer tilfredsstillende sol året rundt.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Se vilkår vedlegg vann.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

for Gro B. Taugbøl
avdelingsleder

Mona Nygård
saksbehandler

Kopi til:
Ark. Thorenfeldt AS, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo.
Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS, Nittedalgata 5, 2000 Lillestrøm.
Tore Langvandsbråten, Enebakkveien 215, 0680 Oslo.

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjent avkjørselsplan
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.
Vedlegg avfall
Vedlegg vann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Thorenfeldt as Arkitektene
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 23 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307791-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mona Nygård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 217	Eiendom:	160/257/0/0
Tiltakshaver:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Bolig utvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Thorenfeldt as Arkitektene	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 og 25, Plan- og bygningsetatens påtegning av situasjonskartet 17.03.2004 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringene består av:

1. **Utvide underjordisk parkeringsanlegg inntil nabogrensen i sør iht. avtale med Smedberg garasjeanlegg.**
2. **Utvide underjordisk parkeringsanlegg med 1,5 m mot øst, Enebakkveien.**
3. **Del av stue erstattes med veranda i 2 leiligheter mellom akse 5/6 i 2. og 3. etasje. for fremre rekke.**
4. **Trapperom opp til takterrasse endres og får ny utforming med glass.**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 jfr. samme lovsparagraf 31 gis dispensasjon fra bebyggelsesplanen vedtatt i sak 149/03, datert 14.05.2003. § 2 vedr. byggegrenser.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:
Ved søknad om igangsettingstillatelse må det innsendes revidert kontrollerklæring for Arkitektene Thorenfeldt A/S som erklærer at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Dateringen må forholde seg til kontroll av prosjekteringen som er foretatt ved søknad om endring.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for småhusområder i Oslo ytre. Reguleringsbestemmelser og retningslinjer S-3591 er vedtatt av bystyret 25.06.1997. Endring av § 4 fra S-13.06.2001 er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. For tomt mellom 1.000 m2 og 3.000 m2 er utnyttelsen, BYA = 28 % av netto tomt. Byutviklingskomitéen behandlet bebyggelsesplanen med 2 husrekker i 3 etasjer pluss garasjekjeller i møte den 14.05.2003, sak 149.

Byggetomten:
Det vises til tilsvarende beskrivelse i hovedvedtaket.

Estetiske krav:
Endringene ligger hovedsakelig under terreng og er ikke synlig. Veranda mot øst for 2 leiligheter og innkledning av trapperom/heistårn i glass anses å ha ivaretatt kravene satt i Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. vedr. estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Det er søkt om dispensasjon fra bebyggelsesplanen vedtatt i sak 149/03, datert 14.05.2003. § 2 byggegrenser. Da garasjekjeller etableres ut over regulert byggegrenser.
Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det foreligger en avtale mellom Smedberg garasjeanlegg og tiltakshaver om bygging av garasje inntil nabogrensen. Utvidelsen av garasjeanlegget er nødvendig for å tilfredsstille fri bredde iht. Byggforsk. Planløsninger. Garasjeanlegget utvides med 1,5 meter mot øst. Utvidelsen vil ikke bli synlig over terreng og vil ikke ha konsekvenser for naboene. Søknad om endring av tillatelse endrer ikke grunnlaget for BYA beregning. Regulerte gesims- og mønehøyder endres ikke. Nabovarsel er sendt og ingen protester er mottatt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det er ingen naboer som vil bli påvirket av disse endringene. Garasjekjeller under terreng blir større mot øst og syd for å få bedre plass til manøvrering. Fasadeendring mot øst medfører at 2 leiligheter får hver en liten veranda på bekostning av at stuene blir litt mindre. Trapperom/heistårnet opp til takterrasse får ny utforming med glass som ikke vil få særlige konsekvenser for omgivelsene. Søknaden endrer ikke grunnlaget for beregningen av tillatt bebygd areal (BYA). Verken møne- eller gesimshøyder endres.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Rune Breivik
For Avdelingsenhetsleder

Mona Nygård
Saksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang
- Godkjente tegninger
- Godkjent situasjonskart

Kopi til: Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling, Nittedalsgata 5, 2000 Lillestrøm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Thorenfeldt as Arkitektene
Møllergata 24
0179 OSLO

KOPI

Dato: 18 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307791-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mona Nygård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 217	Eiendom:	160/257/0/0
Tiltakshaver:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Thorenfeldt as Arkitektene	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.03.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 10.12.2003 og tillatelse til endring av 23.03.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter fremre rekke.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder boliger i 3 etasjer pluss garasjekjeller. Det er 12 leiligheter som består av 4 sammenkoblede hus. Det er vist trapp med heis til broforbindelse til leilighetene på den vestre delen av tomten. Planlagt bebyggelse har en grunnflate mot vest på 376 m2 BYA og broforbindelse med 16 m2 BYA. Planområdet er på 2.765,7 m2 og totalt gir det BYA på 27,95 %. Private terrasser og felles takterrasser utgjør 1.020 m2 og felles lek/opphold mot tomtens vestre del er på 300 m2. Det blir 55 m2 pr. leilighet.

Ansvarlige foretak
Følgende ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt:

1. Bravida Norge A/S - UTF/KUT 360.2 og PRO/KPR 360.2
2. Bravida Norge A/S - PRO/KPR 311.2 - 844.1 og UTF/KUT 311.2 - 844.1
3. Oslo Oppmåling AS - PRO/KPR 115.3
4. Contiga AS - UTF/KUT 292.2 og UTF/KUT 294.2
5. Contiga AS - PRO/KPR 131.2
6. A.L. Høyer - PRO/KPR 121.2
7. A.L. Høyder - PRO/KPR 131.2 og PRO/KPR 132.2
8. Kjærstad & Beckmann AS - UTF/KUT 040.2
9. Multiconsult AS - Beregning av vegtrafikkstøy. Dimensjonere fasadeisolasjon. Utarbeide premissdokument hvor gjeldende lydkrav spesifiseres. Angi prinsippløsninger for innvendig lydisolasjon og romakustikk. Angi prinsippløsninger for strukturlydisolering.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Det vises til godkjent avfallsplan av 27.02.2004.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatels, må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Ane Poulsson
For avdelingsenhetsleder

Mona Nygård
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling, Nittedalsgata 5, 2000 Lillestrøm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Thorenfeldt Arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO

Dato: 20 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307791-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mona Nygård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 217	Eiendom:	160/257/0/0
Tiltakshaver:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Thorenfeldt as Arkitektene	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENEBAKKVEIEN 217
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Hele tiltaket utenom utomhusanlegg.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2005.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder

Mona Nygård
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Thorenfeldt Arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO
ark@thorenfeldt.no

Dato: 31 AUG. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307791-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mona Nygård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 217	Eiendom:	160/257/0/0
Tiltakshaver:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS	Adresse:	Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Endringer av siktkrav fra Enebakkveien er oppfylt.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

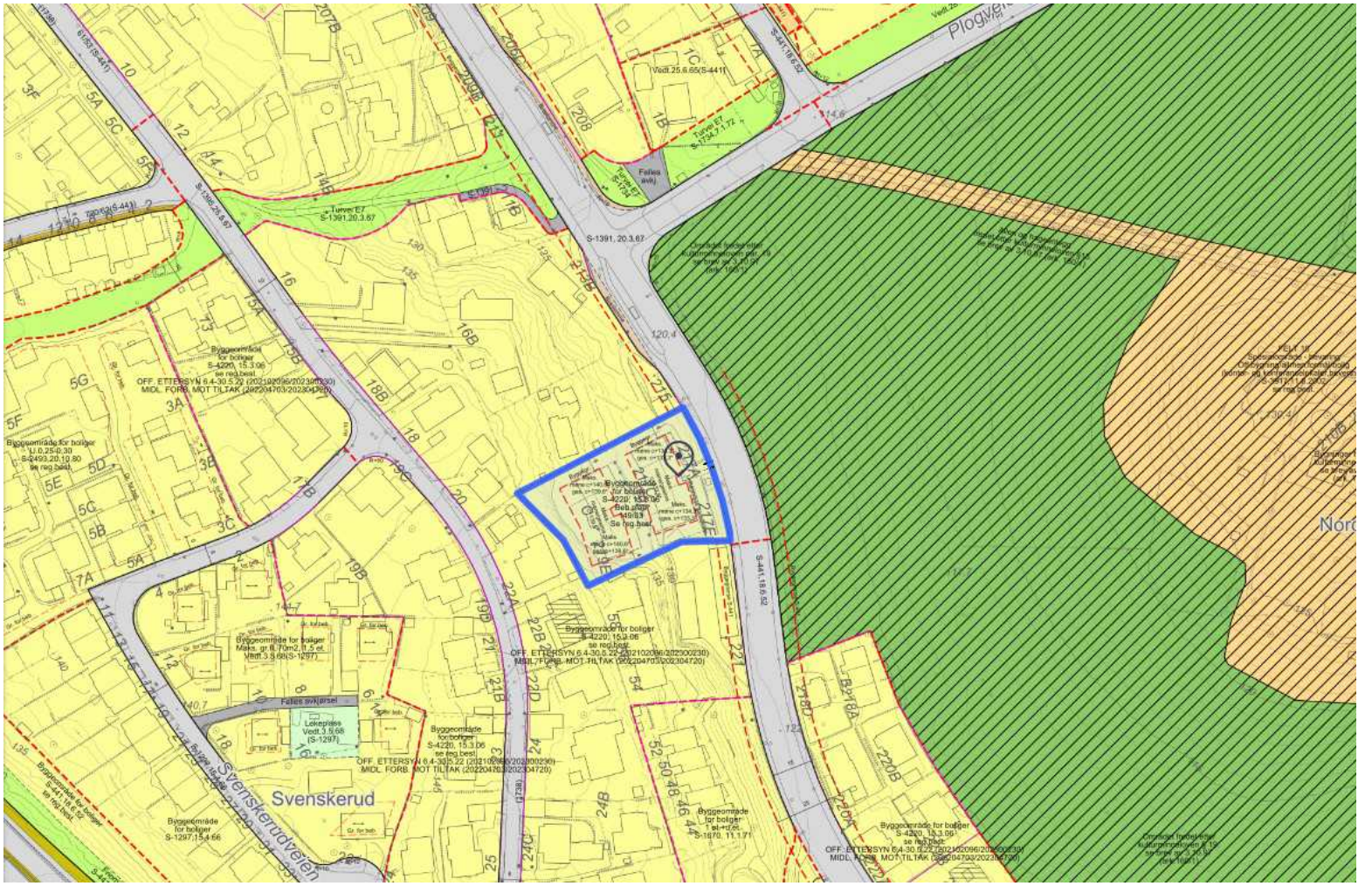
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

f. Edina Midzic
enhetsleder

Mona Nygård
saksbehandler

Kopi til:

- Abildsø Terrasse DA c/o Areal og Boligutvikling AS, Nittedalsgata 5, 2000 LILLESTRØM, eirik.nordeide@abo.no, fintec@online.no


Svenskerud
Svenskeruveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Bebygge 49/83
Se reg.best
Byggeområde for boliger
Maks. gr.B.70m2,1.5 et.
Vedt.3.9.68(S-1297)
Byggeområde for boliger
S-1297,15.4.66
Lekeplass
Vedt.3.9.68
(S-1297)
Felles svkjørsel
Turvei E7
S-1391,20.3.67
S-1391, 20.3.67
Vedt.25.6.65(S-4411)
Turvei E7
S-134,7.11.74
Felles sykl.
Byggeområde for boliger
1 et.+u.etg.
S-1870, 11.1.71
Plogveien

Oslo

S-1391

Regulering av turvei E7 fra Østerliveien til Enebakkveien, endret regulering av del av Høgdaveien og av krysset Enebakkveien-Plogvn med tilstøttende deler av disse veger,samt regulering av gangveg mellom Høgdavn. og Enebakkvn., atkomst til Enebakkvn. 211c.

S-1391 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.03.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701341
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

14903

Bebyggelsesplan med bestemmelser for Enebakkveien 217.

14903 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200107011

Vedtaksdato: 14.05.2003

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3591, 200107011

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ENEBAKKVEIEN 217

§ 1. *Avgrensning*
Planområdet er vist på bebyggelsesplankart merket ØIP-2002-28, datert 30.08.2002 og revidert 29.11.2002.

§ 2. *Rammer for bebyggelsen*
Det tillates oppført 2 rekker av bygninger innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på bebyggelsesplankartet. Det skal anlegges felles takterrasser på begge husrekkene innenfor deler av takene og innenfor angitte maksimum kotehøyder som vist på bebyggelsesplankartet. Tillatt bebygd areal %-BYA = 28 %.

Utenfor byggegrense kan det oppføres en broforbindelse mellom husrekkene som også skal kunne benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede.

Bebyggelsen skal deles opp i 4 sammenhengende volumer i hver rekke. Volumene skal være forskjøvet i forhold til hverandre slik at bebyggelsen forholder seg til Enebakkveiens svingkurver forbi eiendommen.

Mindre oppbygg som er nødvendig i forbindelse med heis/trapperom kan tillates over gesims- og mønehøyde. Nødvendig sikkerhetshøyde for rekkverk på takterrasse kan tillates over gesims- og mønehøyde.

§ 3. *Uteareal*
Terrenget mellom bebyggelsen og Enebakkveien skal utformes som et skrånende grøntareal.
Terreng og vegetasjon som i utomhusplanen er vist bevart, skal avmerkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.
Det skal opparbeides gangstier/trapper som gir tilgang til lekearealer for alle boenhetene.

§ 4. *Avkjørsel*
Avkjørselen skal være fra Enebakkveien som vist med piler på bebyggelsesplanen.

§ 5. *Parkering*
All parkering skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg innenfor anviste byggegrenser på bebyggelsesplankartet.
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en plan for den ubebygde del av planområdet i M = 1:500.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, samt forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.
Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares samt nyplanting.
Det skal redegjøres for støytiltak, opparbeidelse og utrustning av lekearealer og gang- og kjøreareraler med blant annet trapper og ramper.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 7. *Støy*
De laveste parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter/normer skal gjelde for støy fra veitrafikk i planområdet.
Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Enebakkveien 217A

Nabolaget Høgda/Abildsø nordre - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alléen Linje NC2, 70, 70N, 78B	1 min 0.1 km
Brattlikollen Linje 1, 4	14 min 1.1 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 6 km

BARNEHAGER

Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	13 min 1.1 km
Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Abildsø	2 min
Rema 1000 Sandstuveien	9 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	17 min
Apotek 1 Manglerud	17 min
Manglerud Vinmonopol	17 min

SPORT

Abildsø	9 min
Abildsøparken balløkke	11 min
SATS Ryen	11 min
EVO Ryen	13 min

«Stille og kort vei til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

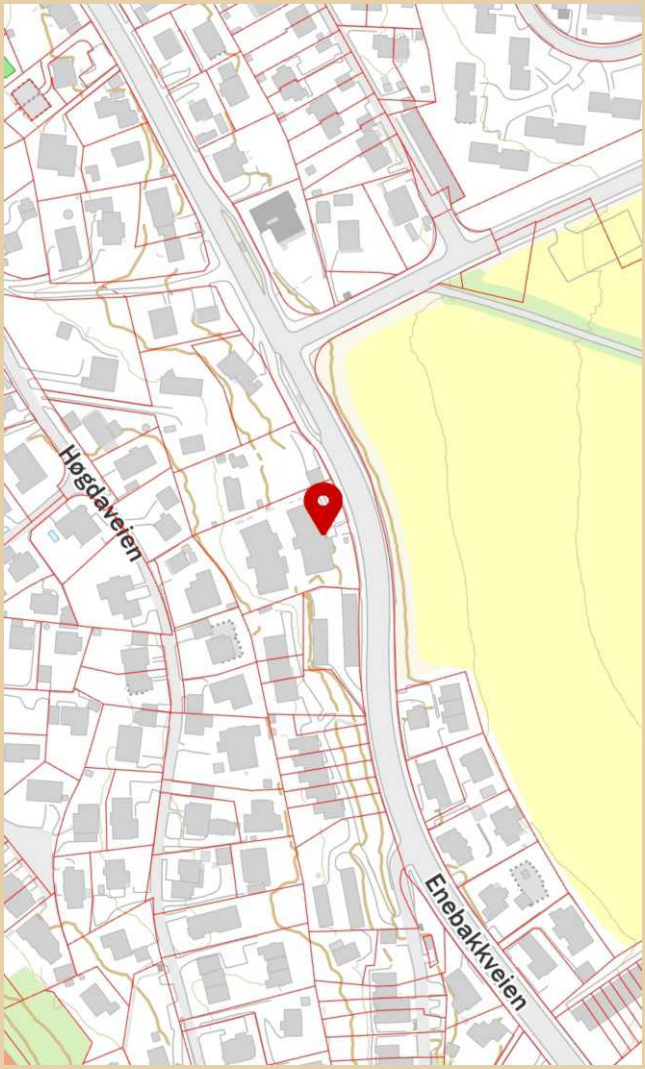
Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Enebakkveien 217A, 0680 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 257, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
