PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ENEBAKKVEIEN 15

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

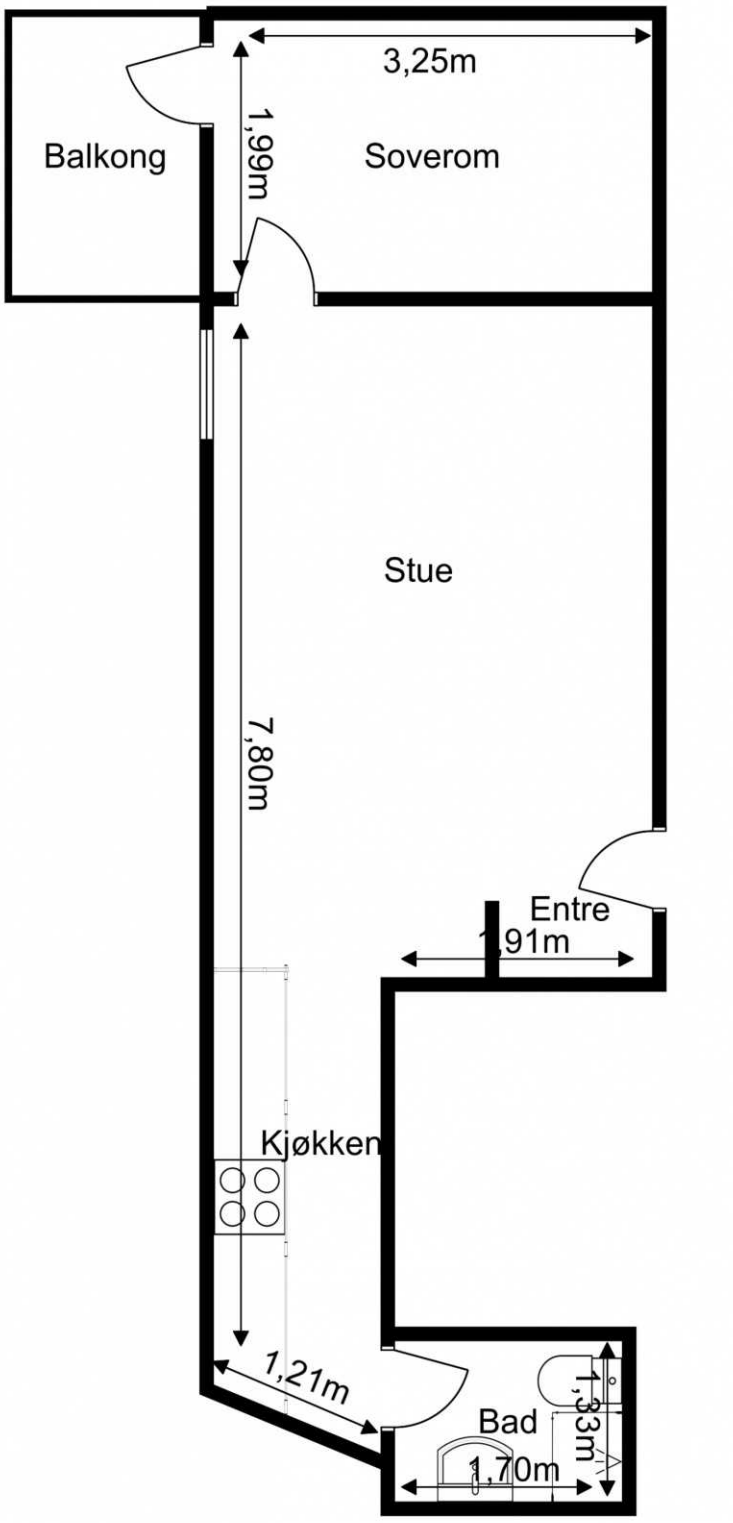
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Enebakkveien 15

4. Etasje



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Enebakkveien 15, 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 54

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21813-25126 **Referansenummer:** MO4926

Foretak: FIDENS AS **Takstingeniør:** Niklas Lorentzen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,47m.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet har flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Det er plastsluk med synlig membran i slukområdet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Baderommets underliggende konstruksjoner (membran, sluk m.m.) har passert over halvparten av forventet levetid. Det må derfor påregnes behov for oppgradering på sikt, selv om rommet fungerer som tiltenkt per i dag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjon skjer via avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet viser normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

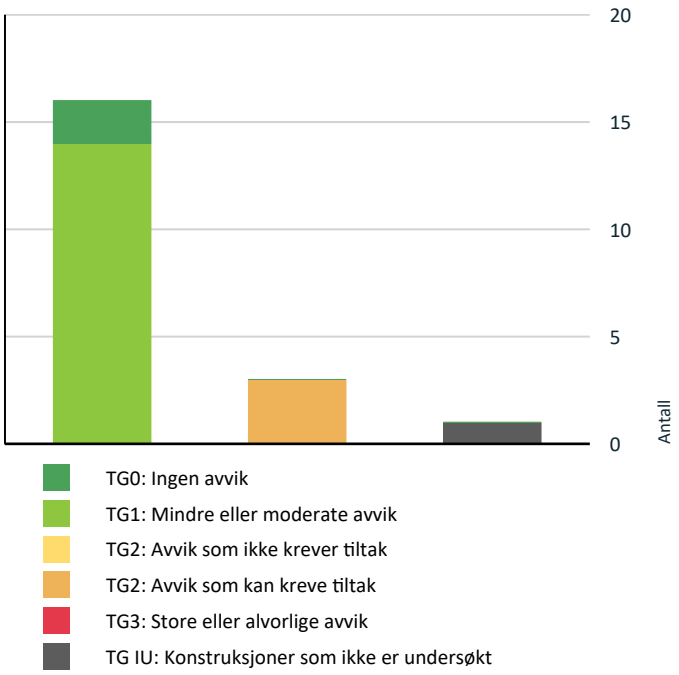
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert balkong med utgang fra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.



TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal slitasje i tråd med alder. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand, funksjon og alder. Justering må påregnes over tid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner.
Terrassebord av tre på dekke.
Rekkverk i stål.
Rekkverkshøyde målt til ca. 1,1m.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,47m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca.11mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Enkelte dører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal slitasje vurderes som forventet. Justering kan påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra samlet vurdering av stand og funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

I følge eier ble badet pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på arbeidet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran.

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

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggflatene består av synlig mur- eller betongkonstruksjon, og det derfor ikke vurderes som relevant eller hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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.

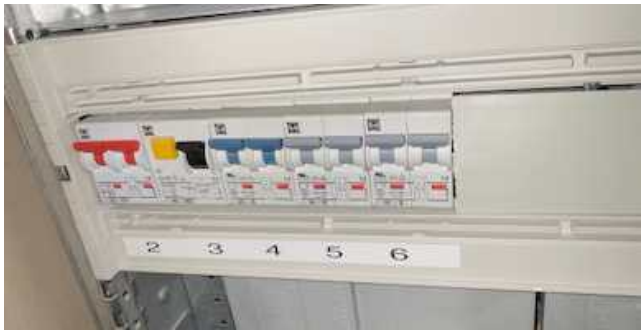
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

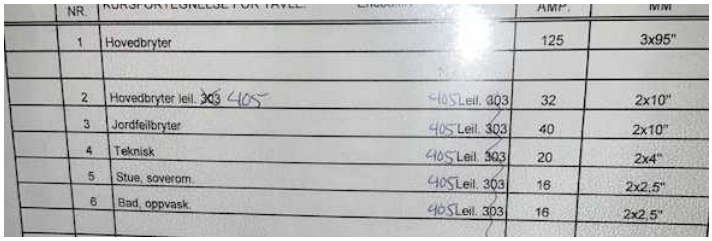
Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en 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





NR.		AMP.	MM
1	Hovedbryter	125	3x95"
2	Hovedbryter leil. 303 405	405 Leil. 303 32	2x10"
3	Jordfeilbryter	405 Leil. 303 40	2x10"
4	Teknisk	405 Leil. 303 20	2x4"
5	Stue, soverom	405 Leil. 303 16	2x2,5"
6	Bad, oppvask	405 Leil. 303 16	2x2,5"

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

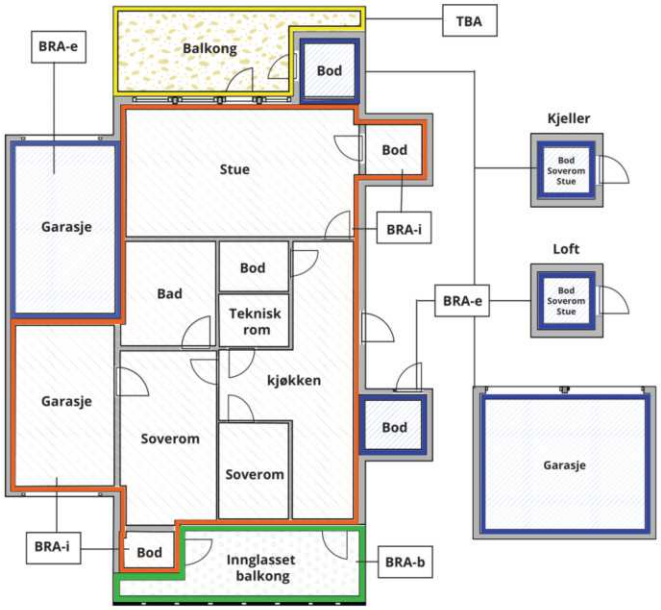
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje	28			28	3
Kjeller		6		6	
SUM	**28**	**6**			**3**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Utgang fra soverom til balkong målt til ca. 2,7m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5,5m².

———

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert balkong med utgang fra soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Siri Sandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	54		0	1056.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Enebakkveien 15

Hjemmelshaver
Enebakkveien 15 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0405

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG	986893598			Sandberg Siri

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.08.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.08.2025	Muntlige opplysninger ved befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2025	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instrukser og retningslinjer. Bruksareal (BRA) er målt med håndholdt lasermåler, og mindre måleavvik på inntil 2 % kan forekomme. Takstmannen er ikke gjort kjent med forhold som kan påvirke eiendommens verdi utover det som fremgår av rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det foreligger klart synlige forhold som er registrerbare ved visuell inspeksjon, uten destruktive inngrep i konstruksjoner. Alder kan i seg selv være en indikasjon på slitasje eller svekkelse. Tilstandsvurderingene tar utgangspunkt i referansenivået for byggteknisk standard ved oppføringstidspunktet, basert på datidens byggeforskrifter. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bygningene forutsettes godkjent slik de fremsto ved befaring. Tilstandsgrad 2 kan benyttes for skjulte eller ikke-kontrollerbare bygningsdeler dersom forventet levetid antas passert. Det er ikke utført funksjonstesting av tekniske installasjoner, som isolasjon, skorsteiner, ventilasjon, el-anlegg, vann- og avløp, med mindre dette er beskrevet. Årlige driftskostnader er ikke vurdert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250191

Selger 1 navn
Siri Sandberg

Gateadresse
Enebakkveien 15

Poststed	Postnr
OSLO	0657

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250191

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250191

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250191

Tilleggskommentar

En lysbryter i gang virker ikke, selger vil ha elektriker slik at bryteren fungerer før overtakelse.

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: 183250191

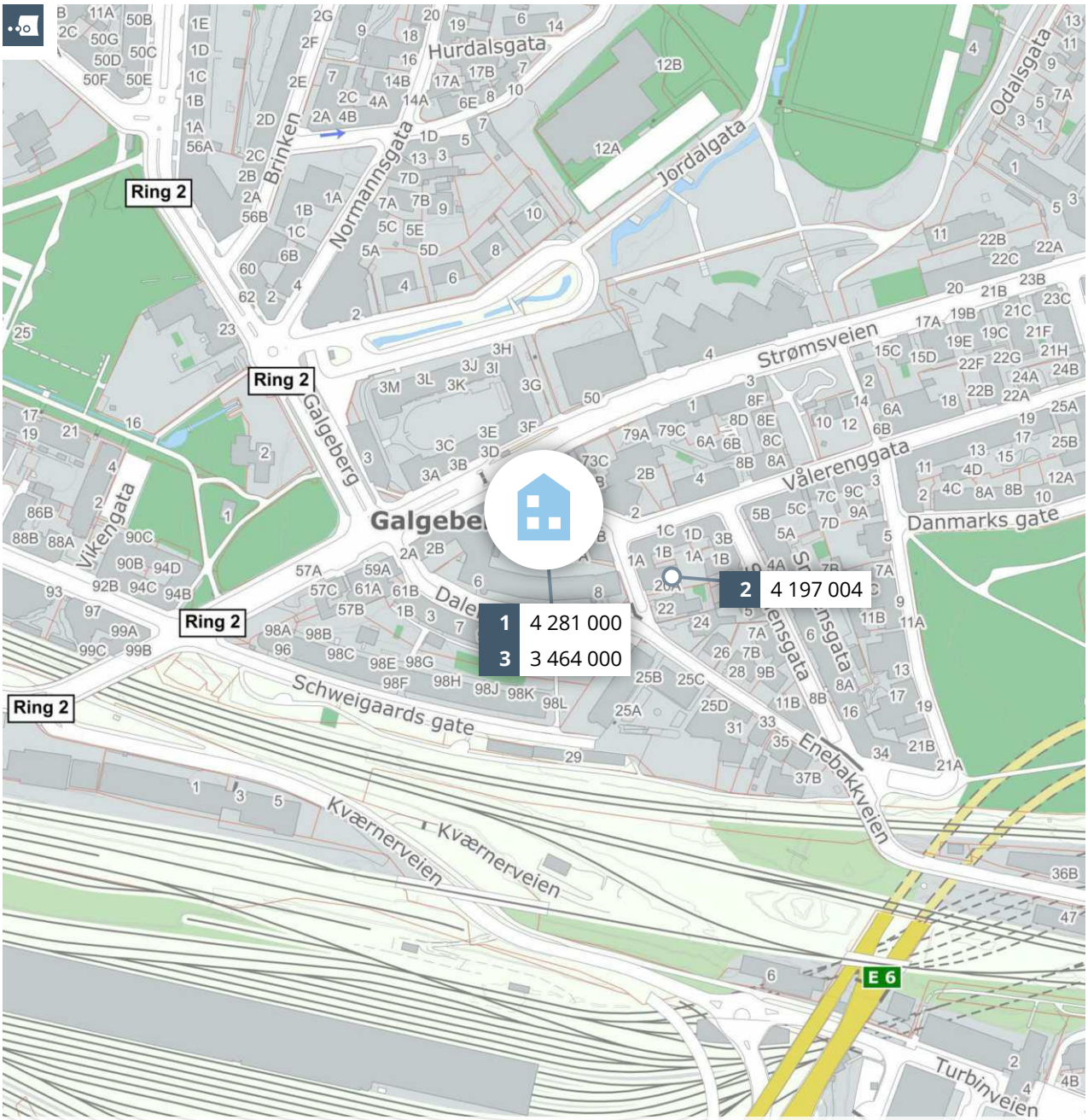
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Sandberg	2770593cf64c0fca514ac5dee433cf9a653d3165	06.08.2025 11:21:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250191

- 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 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 09.08.2025

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enebakkveien 15, 0657 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 232 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 2

Verdivurdert til

3 450 000

529 798	3 979 798	142 136
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	6 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	5 566
Formue	8 700
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Enebakkveien 15 28 m² 1892 7. etg 1 sov	08.08.2025	3 900 000	**3 900 000**	381 000	4 281 000	**152 893**
2 Enebakkveien 20 B 33 m² 1936 3. etg 1 sov	06.06.2025	3 700 000	**3 860 000**	337 004	4 197 004	**127 182**
3 Enebakkveien 15 23 m² 1892 4. etg - sov	08.04.2025	3 000 000	**3 150 000**	314 000	3 464 000	**150 609**

Enebakkveien 15 er en arealeffektiv 2-roms andelsleilighet i byggets 4. etasje, med direkte adkomst via heis. Leiligheten ligger sentralt til på Galgeberg, i et populært og bynært område med kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker og fine grøntområder. Den sydvestvendte balkongen fra 2018 vender ut mot en frodig og skjermet bakgård med beplantning og sittegrupper – et lunt og rolig uterom midt mellom bygårdene.

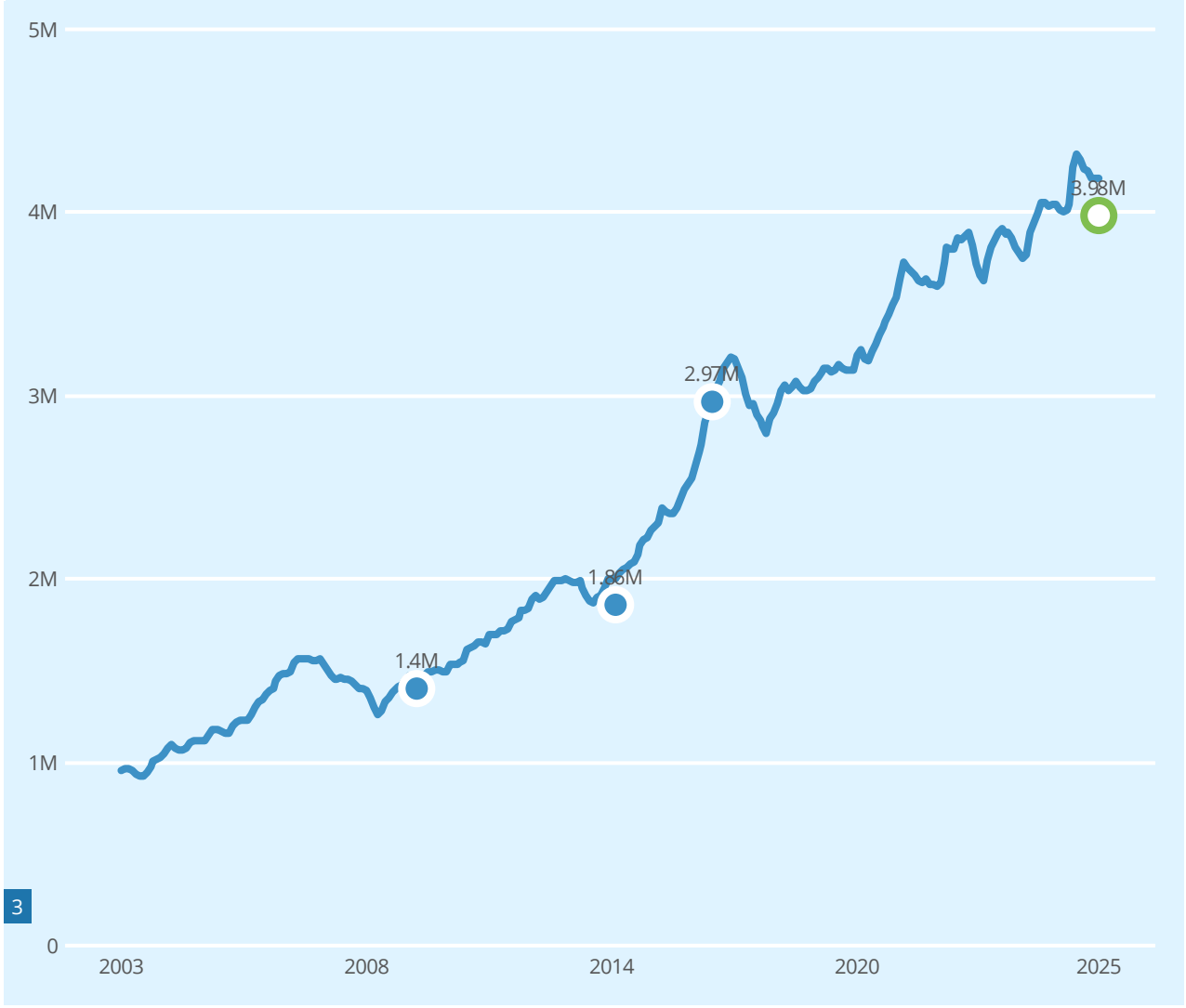
Boligen har godt lysinnslipp, en romslig stue og et kjøkken av god størrelse. Soverommet har en smart garderobeløsning som gir godt med oppbevaringsplass og gjør rommet enkelt å møblere. Fra soverommet er det også utgang til balkongen, perfekt for å nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, og ved innfrielse av IN-lånet vil de månedlige utgiftene reduseres til kr. 3 528,-.

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

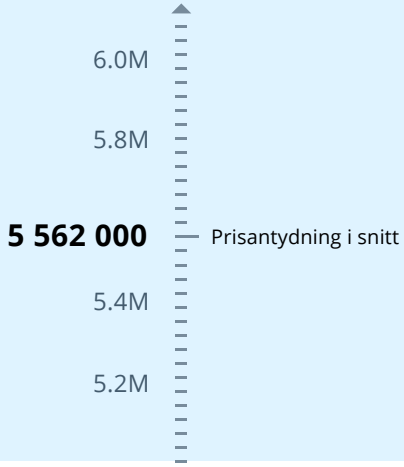
1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2016	20.09.2016	26.10.2016	1 850 000	2 575 000	394 000	2 969 000	
25.05.2014	05.06.2014	24.07.2014	1 400 000	1 465 000	393 362	1 858 362	
02.10.2009	04.11.2009	16.12.2009	1 050 000	1 010 000	394 000	1 404 000	
12.01.2007	12.01.2007	22.01.2007	-	1 320 000	-	1 320 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VÅLERENGA RODE 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Leiligheter solgt i VÅLERENGA RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

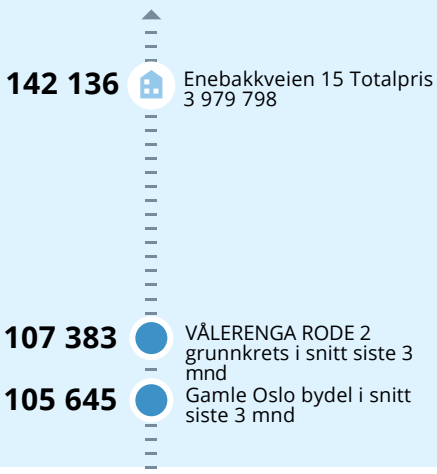


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

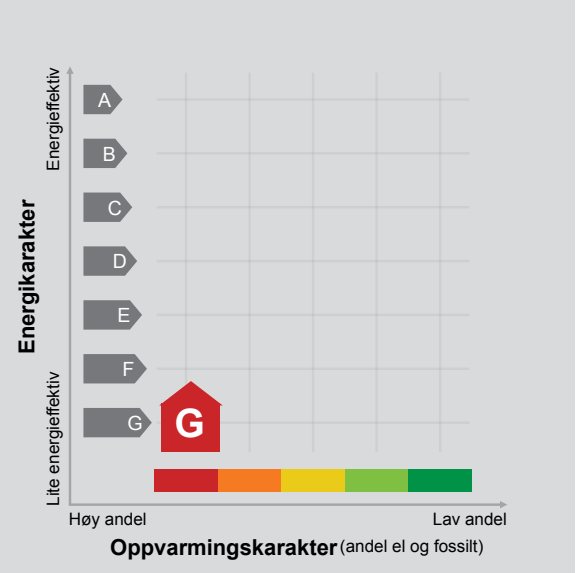
for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Enebakkveien 15
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80598165
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-152979
Dato	09.08.2025



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

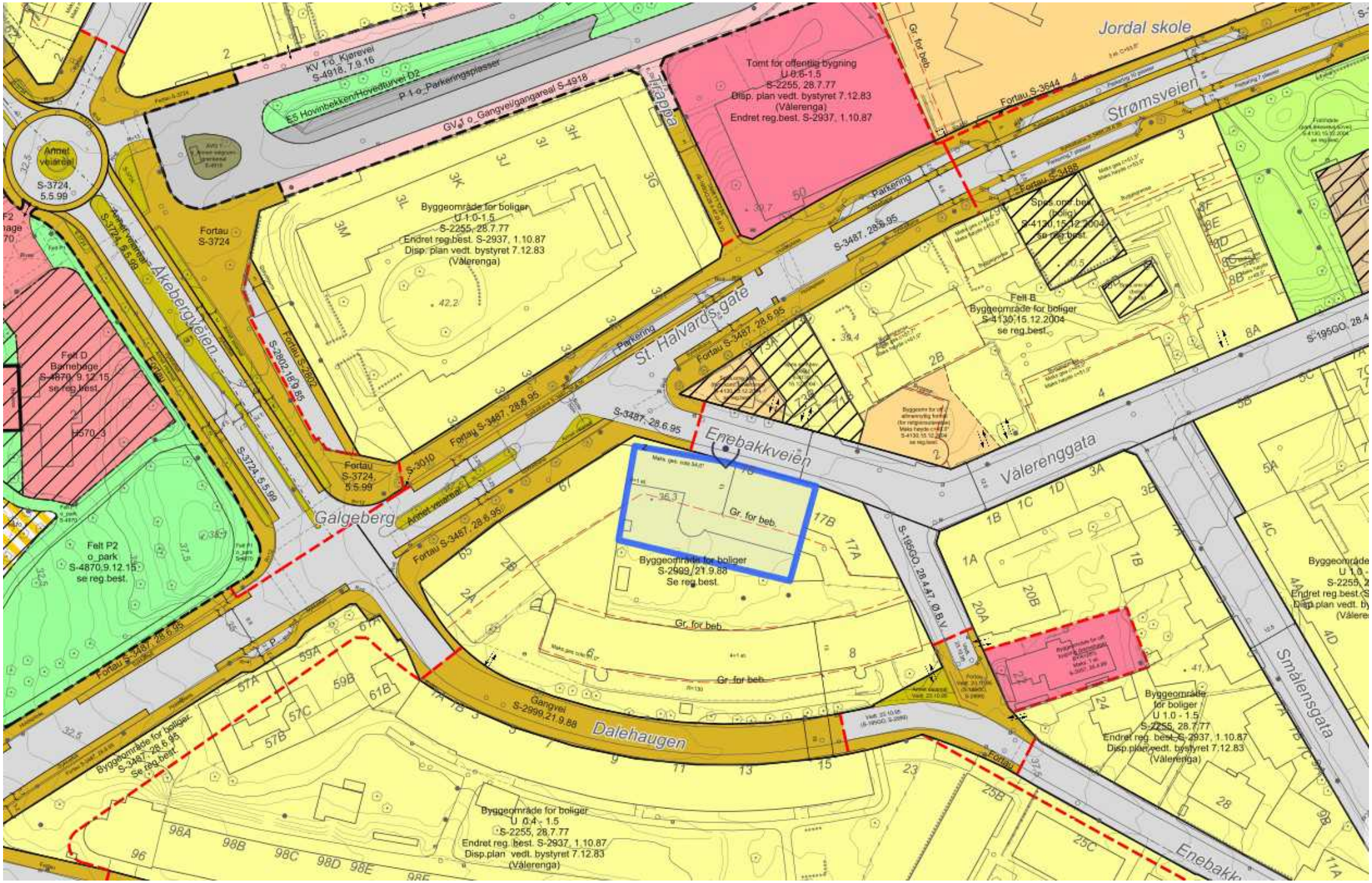
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Jordal skole
Strømsveien
Tomt for offentlig bygning
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Gr. for beb.
Fortau S-3544
Trappa
KV 1 o_Kjørevei
S-4918, 7.9.16
E5 Hovinbekken/Hovedturvei D2
P 1 o_Parkeringsplasser
GV/J o_Gangvei/gangareal S-4918
Annet veiareal
S-3724, 5.5.99
Fortau
S-3724
Akebergveien
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Parkering
S-3487, 28.6.95
St. Halvards gate
Spes. omr. bolig
S-4130.15.12.2004
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4130.15.12.2004
se reg.best.
Felt D
Barnehage
S-4870.9.12.15
se reg.best.
H570_3
S-2892.18.9.85
Fortau S-2892
S-3010
Galgeberg
Enebakkveien
Vålerenggata
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-2999.21.9.88
Se reg.best.
Felt P2
o_park
S-4870.9.12.15
se reg.best.
S-1950GO, 28.4.47, Ø8 V
Gangvei
S-2999.21.9.88
Dalehaugen
Byggeområde for boliger
S-3487, 28.6.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.4 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Smålensgata
Enebakk

Deres ref.: 8665299 Vår ref.: 5756-1-403 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986893598
Andelseier:	Sandberg, Siri
Medeier:	
Leilighetsnummer:	403
Adresse:	Enebakkveien 15, 0657 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	232
Bnr.	54
Borettsinnskudd:	Kr. 789 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76405134.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- 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.

Boligselskapet har ingen parkeringsmuligheter. Varmt vann er inkludert i felleskostnadene. Balkonglån kr 3 247 253 ble 8. mars 2019 fordelt på de leilighetene som har bygd balkong. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Selskapet har inngått avtale om garantert betaling av felleskostnader fra 1.5.21.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207598127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	18 549 125,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207841579
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 437 465,00
Innfrielsesdato:	30.12.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207938890
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 310 422,00
Innfrielsesdato:	30.03.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208258486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 468 914,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 565,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820759812; IN lån 1 - Akonto renter	1 510,79	
Lån nr: 9820759812; IN lån 1 - Akonto avdrag	527,01	
Felleskostnader	2 098,00	
Balkonglån	1 231,00	
Fibernett	199,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	290,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 579,-
Annen formue:	8 700,-
Gjeld:	538 273,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207598127
Restsaldo:	332 769,72
Kapitalkostnader:	2 035,82
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207841579
Restsaldo:	146 380,57
Kapitalkostnader:	1 286,07
Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207938890
Restsaldo:	30 960,49
Kapitalkostnader:	245,75
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208258486
Restsaldo:	19 687,16
Kapitalkostnader:	114,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 529 797,94,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kurt Arne Sandbukt Flaate, e-post: enebakkveien15@gmail.com

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5756

ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Utvendig solskjerming
8. Ny søknad om balkonger
9. Alternativ kommunikasjonskanal
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

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

Kurt Flaate foreslås 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 Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5756 BDO.pdf
2. 5756 Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.

Sak 7

Utvendig solskjerming

Forslag fremmet av:
Lisbeth Løvbak Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til ønsker fra tidligere generalforsamlinger om energiforbrdrende tiltak. Borettslaget har mange sydvendte leiligheter som blir svært varme om sommeren. Det mest energieffektive tiltaket for å motvirke dette er gjennom utvendig solskjerming. Dersom dette er et ønske fra flere beboere, kunne styret utrede mulighetene og kostnadene for dette.

Forslag til vedtak

Styret undersøker om mange nok beboere ønsker dette og innhenter anbud.

Sak 8

Ny søknad om balkonger

Forslag fremmet av:
Ida Olesdatter Barland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har forstått at forrige søknad om balkongutbygging i leilighetene ut mot gaten ble avslått fordi kommunen ikke vil ha balkong over fortau, ikke på grunn av fasadevern. Denne søknaden ble også sendt for en stund tilbake. Mye har skjedd siden da. Kommunestyrer har kommet og gått, og hele området vi tilhører har de siste årene fått et annsiktsløft. I tillegg har vi et tagge-problem på fasaden, kanskje fordi gaten føles skjult og eierløs. Balkonger kan være en måte å gjøre hele gaten mindre «lovløs», og privat. Tiltaket vil ikke privatisere fortauet, men bli med i arbeidet med å aktivisere gaten sammen med ny bar og kafé på andre siden. Det kan også ses på som kompensasjon for mer støy som naturlig nok vil komme fra gaten kveldstid når den nye baren åpner. Balkongene vil kanskje også virke dempende for overdrevent støy derfra fordi det gir tydeligere signal om at du oppholder deg i bebodd område. Det er kanskje en smakssak, men de enkle sorte balkongene på fasade vil bedre bygges estetikk, ikke ødelegge den. Signal om å være interessert i naboen og de der ute. Altså mer imøtekommende, mindre lukket...? Søknaden må ta hensyn til fortauet, så det er mulig balkonger bare kan monteres i øvre etasjer, men det er verdt å se på dette igjen.

Styrets innstilling

Når vi bygget balkonger, undersøkte vi med arkitekt hvilke muligheter vi har for balkonger på begge sider av bygget. Svaret vi fikk var:

"Til informasjon kan det nevnes at balkonger mot gate tillates veldig sjeldent på eksisterende bebyggelse. Om det er snakk om å tegne inn balkonger for de øverste etasjene som har franske balkonger tror jeg ikke

kommunen vil godkjenne dette. Sannsynlighet for avslag på søknaden anses som stor om dere ønsker å søke om balkonger her."

Oppfordrer alle til å lese Oslo kommunes balkongveileder:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eie

Se punkt 3.3, avsnitt 3 spesielt.

Når vi bygget balkonger, så måtte beboere som fikk balkong bære alle kostnader. Det gjalt arkitekt, søknader og selve utbyggingen.

Forsiktig anslag av kostnader som må betales uansett:

Arkitekt, 50 - 100'

Byggesøknad til kommunen, 50'

Forslag til vedtak 1
Igangsette prosess med søknad om balkong mot gate

Forslag til vedtak 2
Beboere som ønsker å sette i gang med en slik søknad, må bære alle kostnader dette vil medføre.

Sak 9
Alternativ kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Siw Aduvill og Anders Skjøstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å finne en annen plattform enn Meta til intern kommunikasjon i borettslaget vårt.

Årsak: Meta har blitt tydeligere i sin støtte til en politisk strømning som diskriminerer minoriteter. Vi har et borettslag der ulike mennesker skal bo og trives sammen, uansett hudfarge, legning og identitet. Da vil det være ryddigere å bruke en plattform som ikke stiller seg bak techoligarker med et diskriminerende menneskesyn.

Forslag til alternativ: https://hudd.no

En norsk app som ikke bruker algoritmer og som har godt personvern, laget for nabolag

Styrets innstilling
Hvis det blir flertall for å bytte plattform, så vil styret slutte å bruke facebook. Vi kan ikke ha 2 kanaler.

Forslag til vedtak

Skal borettslaget bytte plattform til Hudd.no, ja eller nei

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kurt Flaate

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

- Pia Gudmundsen
- Trude Fjeld

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Kurt Flaate

Styremedlemmer: Pia Gudmundsen og Trude Fjeld

Styret har jobbet med følgende saker siste år:

- Nytt Calliganlegg. Sjekket hva som finnes i markedet og byttet ut gammelt anlegg med nytt fra Defigo

- Sikring av tak, snøfangere. Fått montert nye snøfangere på tak mot gate og bakgård.

- Energikartlegging. Søkt støtte fra Enova og Oslo kommune, fått innvilget støtte. Sjekket leverandører som kunne kartlegge energibruk og identifisere mulige besparelser, og hvor mye dette vil koste å gjennomføre og nedbetalingstid. Denne kartleggingen legges tilgjenngelig for alle.

- Tagging på vegg. Malt over 6 ganger siden sist årsmøte

- Sykler som ikke har eiere. Identifisert eierløse sykler og fjernet / overlevert disse til nye eiere.

- Klage på beboer(e) fra andre beboere. Diverse saker siste år.

- Vindu som ikke virker. Beboer med vindu som ikke kan åpnes alle veier. Har undersøkt mulighet for å reparere, før det eventuelt må byttes.

- Service på takvinduer. Etter klage på vanninntrenging i et takvindu, ble det sjekket først av vaktmester (som ikke kunne hjelpe) så av en service person som kjenner til Velux vinduer. Han kunne fortelle at vinduer burde sjekkes hvert 5 år og forebyggende service må gjøres hvert 10 år. Dette er ikke fulgt opp siden vinduene ble satt inn for 23 år siden. Resultatet var at skruer hadde rustet og noen karmer hadde blitt morkne (råtnet) slik at vann trenger inn. Vi har derfor byttet ut enkelte karmer som var morkne og tatt service på alle vinduer. Service personen hadde kontakter hos Velux leverandøren, og fikk derfor alle karmer har blitt byttet ut gratis. Ved å ta denne servicen nå (langt på overtid) og fått gratis karmer, har spart borettslaget for mange 100' i å bytte ut vinduene. Ett enkelt vindu koster ca 70 000 å bytte ut og borettslaget har 18 vinduer av denne typen.

- Noen tilfeller med tette avløp

- Beise terrasser. Gitt eiere av balkonger mulighet til å velge farge og kjøpe inn utstyr for å kunne rengjøre og beise balkongene. Dette for å forlenge levetiden på balkongene.

- Salg av vaskebrikker

- Oppfølging av HMS

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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: 4A0CH-VZ0OW-8MEAI-MJ7OS-D442K-3IVZEP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-408 636**	**731 327**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 148	-424 232
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-525 655	-562 265
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-260 000
Tillegg nytt lån 2024		1 500 000	
Reduksjon langsiktig fordring		122 499	106 535
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 082 696**	**-1 139 962**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	**674 061**	**-408 636**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	789 879	1 125 313
Kortsiktig gjeld	-115 818	-1 533 949
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**674 061**	**-408 636**

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 413 485	1 312 881	1 440 000	1 440 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 902 978	1 852 900	2 166 000	2 255 825
Innbetalinger		0	11 700	0	0
Andre inntekter	3	29 680	45 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 346 143**	**3 222 481**	**3 606 000**	**3 695 825**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 035	-8 936	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-116 415	-110 710	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-138 199	-26 000	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-470 207	-1 459 572	-231 000	-231 000
Forsikringer		-233 920	-212 369	-232 500	-275 000
Kommunale avgifter	9	-486 202	-405 277	-455 740	-510 382
Energi/fyring		-186 234	-206 541	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 244	-133 728	-133 730	-139 000
Andre driftskostnader	10	-163 170	-167 451	-157 000	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 076 546**	**-2 833 273**	**-1 749 890**	**-1 863 882**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 269 597**	**389 208**	**1 856 110**	**1 831 943**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	260 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 269 597**	**649 208**	**1 856 110**	**1 831 943**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	189 151	146 530	0	100 000
Finanskostnader	12	-1 472 896	-1 219 971	-1 433 000	-1 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 283 745**	**-1 073 441**	**-1 433 000**	**-1 280 000**
ÅRSRESULTAT		**-14 148**	**-424 232**	**423 110**	**551 943**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 148	0		
Fra annen egenkapital		0	-424 232		

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 893 598, KUNDENR. 5756

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 223 689	75 223 689
Tomt		9 752 000	9 752 000
Langsiktige fordringer	14	2 506 837	2 629 336
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 482 526**	**87 605 025**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	6 787	6 798
Driftskonto OBOS-banken		783 091	1 118 514
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**789 879**	**1 125 313**
SUM EIENDELER		**88 272 405**	**88 730 338**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital	16	11 084 487	11 098 634
SUM EGENKAPITAL		**11 089 987**	**11 104 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 152 100	24 177 755
Borettsinnskudd	18	51 914 500	51 914 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 066 600**	**76 092 255**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 555	1 289 793
Påløpte renter		7 959	121 059
Påløpte avdrag		0	49 993
Påløpte kostnader		19 707	0
Annen kortsiktig gjeld	19	55 597	73 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		**115 818**	**1 533 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 272 405**	**88 730 338**
Pantstillelse	20	87 918 300	87 368 300
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

Oslo.29.4.2025
Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Kurt Arne Flaate Trude Fjeld Pia Remøy Gudmundsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 789 056
Kabel-TV	134 420
Lån/Renter - tilbakeføres balkonglån fra des. 2023	-20 498
Kapitalkostnader på IN-lån	1 408 699
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 786
Overført til kapitalkostnader	-1 413 485
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 902 978**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	26 430
Nøkler	3 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 680**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 035.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 195
Andre konsulenthonorarer - Energihuset	-128 004
SUM KONSULENTHONORAR	**-138 199**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 191
Drift/vedlikehold VVS	-115 496
Drift/vedlikehold elektro	-39 464
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 122
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 468
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 728
Egenandel forsikring	-10 000

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

Kostnader dugnader	-1 739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-470 207**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-286 459
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-486 202**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-3 320
Vaktmestertjenester	-37 005
Renhold ved firmaer	-103 848
Andre fremmede tjenester	-12 850
Andre kontorkostnader	-2 811
Telefon, annet	-870
Bank- og kortgebyr	-2 466
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 170**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 020
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 650
Andre renteinntekter	161 481
SUM FINANSINNTEKTER	**189 151**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 097 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-149 137
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 937
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 127
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 472 896**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	71 521 800
Tilgang i år	3 701 889
SUM BYGNINGER	**75 223 689**

Tomten ble kjøpt i 2004.
Gnr.232/bnr.54

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

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

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Balkonglån OBOS04	2 506 837
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**2 506 837**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	6 787
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 787**

NOTE:
16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 972 197
Egenkapital fra IN tidligere	7 201 506
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 089 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**11 084 487**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes
at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme
takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 247 253	
Nedbetalt tidligere	635 565	
Nedbetalt i år	104 851	
		-2 506 837
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-2 730 000	
Nedbetalt tidligere	281 560	
Nedbetalt i år	85 681	
		-2 362 759

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt i år	19 293	
		-1 480 707
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	-29 353 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 034 667	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	315 830	
Nedbetalt tidligere, IN	7 201 506	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-18 801 797
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 152 100**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-51 914 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 914 500**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto balkonglån	-55 597
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-55 597**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 914 500
Pantelån	25 152 100
Beregnede IN-forpliktelser	6 112 290
TOTALT	**83 178 890**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 223 689
Tomt	9 752 000
TOTALT	**84 975 689**

Transaksjon 09222115557545555215 Signert VSP, KAF, TF, PRG

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 5756 **Selskapsnavn:** ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986893598
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Vålerenga Baptistkirke, Vålerenggata 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Kurt Flaate 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 Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Som protokollvitne ble Kari Houth Fjellseth valgt.
>
> ✓ **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.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utvendig solskjerming

Fremmet av: Lisbeth Løvbak Berg

Viser til ønsker fra tidligere generalforsamlinger om energiforbrdrende tiltak. Borettslaget har mange sydvendte leiligheter som blir svært varme om sommeren. Det mest energieffektive tiltaket for å motvirke dette er gjennom utvendig solskjerming. Dersom dette er et ønske fra flere beboere, kunne styret utrede mulighetene og kostnadene for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker om mange nok beboere ønsker dette og innhenter anbud.
>
> ✓ **Vedtatt. Undersøke om fasadeendring. Må søke kommunen og må gjelde alle hvis så er tilfellet. Alternativt folie eller annen solskjerming.**

8. Ny søknad om balkonger

Fremmet av: Ida Olesdatter Barland

Jeg har forstått at forrige søknad om balkongutbygging i leilighetene ut mot gaten ble avslått fordi kommunen ikke vil ha balkong over fortau, ikke på grunn av fasadevern. Denne søknaden ble også sendt for en stund tilbake. Mye har skjedd siden da. Kommunestyrer har kommet og gått, og hele området vi tilhører har de siste årene fått et annsiktsløft. I tillegg har vi et tagge-problem på fasaden, kanskje fordi gaten føles skjult og eierløs. Balkonger kan være en måte å gjøre hele gaten mindre «lovløs», og privat. Tiltaket vil ikke privatisere fortauet, men bli med i arbeidet med å aktivisere gaten sammen med ny bar og kafé på andre siden. Det kan også ses på som kompensasjon for mer støy som naturlig nok vil komme fra gaten kveldstid når den nye baren åpner. Balkongene vil kanskje også virke dempende for overdrevent støy derfra fordi det gir tydeligere signal om at du oppholder deg i bebodd område. Det er kanskje en smakssak, men de enkle sorte balkongene på fasade vil bedre bygges estetikk, ikke ødelegge den. Signal om å være interessert i naboen og de der ute. Altså mer imøtekommende, mindre lukket...? Søknaden må ta hensyn til fortauet, så det er mulig balkonger bare kan monteres i øvre etasjer, men det er verdt å se på dette igjen.

Styrets innstilling
Når vi bygget balkonger, undersøkte vi med arkitekt hvilke muligheter vi har for balkonger på begge sider av bygget. Svaret vi fikk var:

"Til informasjon kan det nevnes at balkonger mot gate tillates veldig sjeldent på eksisterende bebyggelse. Om det er snakk om å tegne inn balkonger for de øverste etasjene som har franske balkonger tror jeg ikke kommunen vil godkjenne dette. Sannsynlighet for avslag på søknaden anses som stor om dere ønsker å søke om balkonger her."

Oppfordrer alle til å lese Oslo kommunes balkongveileder:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eie

Se punkt 3.3, avsnitt 3 spesielt.

Når vi bygget balkonger, så måtte beboere som fikk balkong bære alle kostnader. Det gjalt arkitekt, søknader og selve utbyggingen.

Forsiktig anslag av kostnader som må betales uansett:

Arkitekt, 50 - 100'

Byggesøknad til kommunen, 50'

✕ **Ikke vedtatt. Kan ikke vedtas noe på nåværende tidspunkt, Forslagstiller må selv se om andre er interessert og de som ønkser balkong må selv dekke kostandene med søknaden.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Igangsette prosess med søknad om balkong mot gate
>
> Forslag til vedtak 2:
> Se styrets innstilling. Kan ikke vedtas noe på nåværende tidspunkt. Forslagstiller eller andre som ønsker å sette igang en slik på prosess må undersøk nærmere om feire er interessert Beboere som ønsker å sette i gang med en slik søknad, må bære alle kostnader dette vil medføre.

9. Alternativ kommunikasjonskanal

Fremmet av: Siw Aduvill og Anders Skjøstad

Jeg foreslår å finne en annen plattform enn Meta til intern kommunikasjon i borettslaget vårt.

Årsak: Meta har blitt tydeligere i sin støtte til en politisk strømning som diskriminerer minoriteter. Vi har et borettslag der ulike mennesker skal bo og trives sammen, uansett hudfarge, legning og identitet. Da vil det være ryddigere å bruke en plattform som ikke stiller seg bak techoligarker med et diskriminerende menneskesyn.

Forslag til alternativ: https://hudd.no

En norsk app som ikke bruker algoritmer og som har godt personvern, laget for nabolag

Styrets innstilling

Hvis det blir flertall for å bytte plattform, så vil styret slutte å bruke facebook. Vi kan ikke ha 2 kanaler.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Ønsker kun å bruke en kanal , ønske om å bruker Vibbo til all informasjon til og fra styret. Facebook vil ikke lenger brukes av styret.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kurt Flaate

Følgende stilte til valg:

Kurt Flaate

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Trude Fjeld

Pia Gudmundsen

Følgende stilte til valg:

Trude Fjeld

Pia Gudmundsen

Varamedlemmer (1 år)

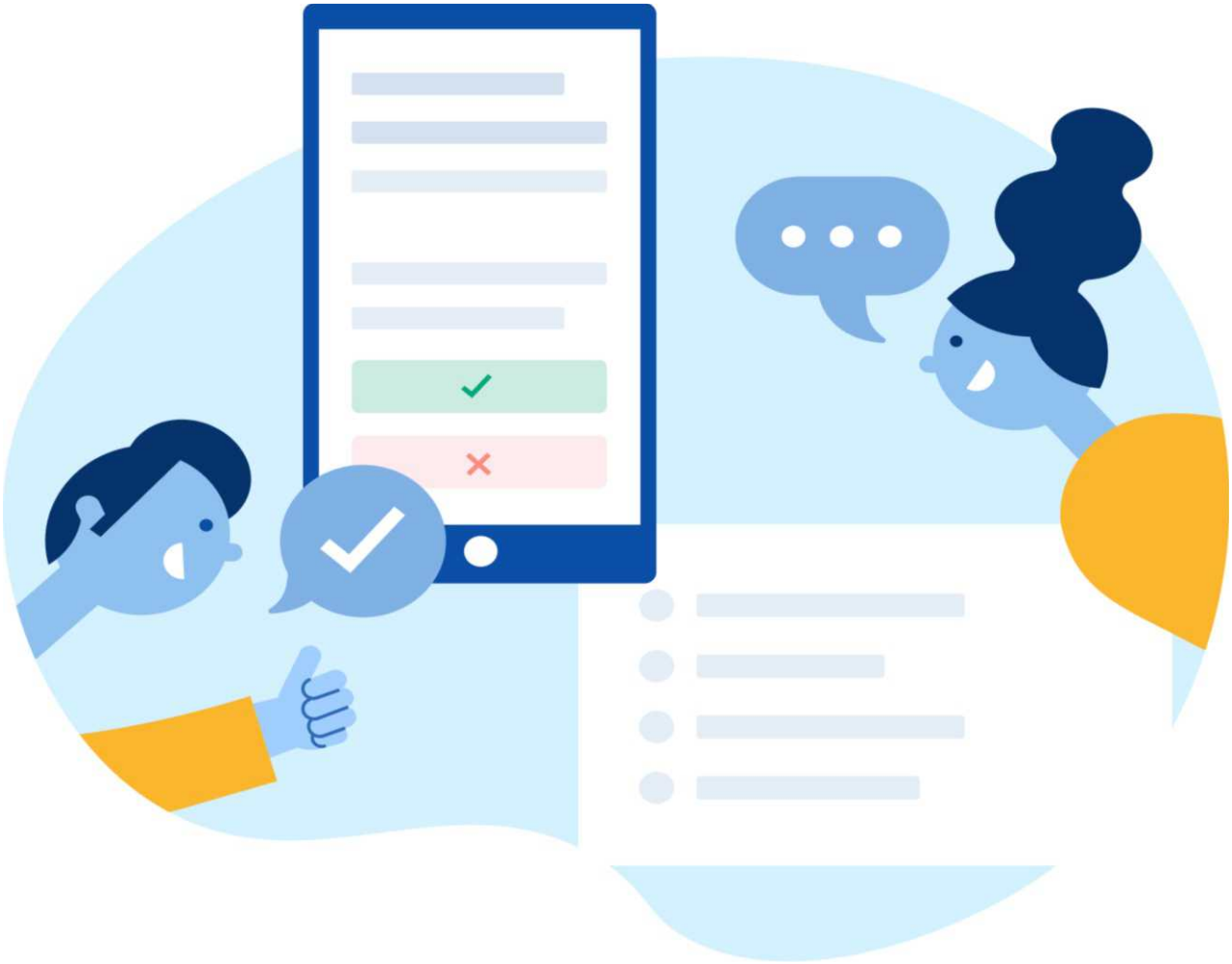
Følgende ble valgt:

Kari Houth Fjellseth

Følgende stilte til valg:

Kari Houth Fjellseth

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Kurt Flaate/s/ protokollfører Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Kari Hout Fjellseth/s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Enebakkveien 15 Borettslag

12. juni 2023

Selskapsnummer: 5756

OBOS

Velkommen til årsmøte i Enebakkveien 15 Borettslag

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:
12. juni 2023 kl. 18:00, Vålerenga Babtistkirke.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Skarå 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 Eirik Skarå 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kurt Arne Sandbukt Flaate

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

- Kandidat velges i møtet .
- Pia Remøy Gudmundsen

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

- kandidat velges i møtet .

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.06.23
Selskapsnummer: 5756 **Selskapsnavn:** Enebakkveien 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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 fra ekstraordinær generalforsamling i Enebakkveien 15 Borettslag

---

Møtedato: 12.06.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bakgården

Til stede: 11 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Skarå.

Møtet ble åpnet av Eirik Skarå

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Eirik Skarå foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent. .

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Eirik Skarå foreslått, og som protokollvitne ble Kurt Arne Sandbukt Flaate foreslått.
Vedtak: Valgt. .

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent..

---

2 Valg av tillitsvalgte.

a) Valgt av styreleder

Følgende stilte til valg som styreleder:

- Kurt Arne Sandbukt Flaate
  Valgt

Følgende stilte til valg som styremedlemmer

- Pia Remøy Gudmundsen
- Hennie Sjølie Osmundsen
  Valgt.

Følgende stilte til valg som varamedlemmer

- Hans Olov Øgren
- Audun Rossvell
  Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder Eirik Skaråå /s/ Fører av protokollen Eirik Skaråå /s/

Protokollvitne Kurt Arne Sandbukt Flaate /s/

Ved valgene på generalforsamlingen (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kurt Arne Sandbukt Flaate	Enebakkveien 15	2023-2024
Styremedlem	Pia Remøy Gudmundsen	Enebakkveien 15	2023-2024
Styremedlem	Hennie Sjølie Osmundsen	Enebakkveien 15	2023-2024
Varamedlem	Hans Olov Øgren	Enebakkveien 15	2023-2024
Varamedlem	Audun Rossvell	Enebakkveien 15	2023-2024

Transaksjon 09222115557494673317 Signert ES, KASF

VEDTEKTER
FOR
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. august 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2010.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.
Lagets navn er Enebakkveien 15 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

§ 2. Lagets formål.
Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.
Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn en andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.
En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4,11. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.
Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.
Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.
Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.
Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

§ 9. Salgspålegg fra laget.
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.
Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader.
Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling.
Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 13. Møteledelse og avstemming.
Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn en andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare en stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret

- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 15. Styre.
Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Firmategning.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

§ 17. Revisjon.
Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 18. Rettsregistrering.
Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 19. Endring av vedtektene.
Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 20. Forhold til Borettsloven.
For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

§ 21. Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer
Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera-/videoovervåkning av borettslagets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 22 Valgkomité
(1)Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av 2 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomité og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.
(2)Funksjonstiden for komitémedlemmene er et år.
(3)Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

(4)Komitéens oppgave er å finne kandidater til styreverv og valgkomité, og legge disse frem for generalforsamlingen.

HUSORDENSREGLER FOR ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

(Husordensregler vedtatt av styret i Enebakkveien 15)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1. Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Andelshaver plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin bolig samt ute på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 til kl. 08:00 skal det være ro i bygningen. Dette inkluderer også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12:00. Bruk av radio, tv, lydanlegg, vaskemaskin mv. skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen eller planlagt oppussingsarbeid som medfører støy, bør naboene varsles på forhånd.

§ 3. Sykler

Alle syklene skal settes i sykkelstativ i portrommet eller i sin private bod. Sykkelstativene skal kun benyttes til sykler. Sykler skal ikke oppbevares i fellesganger eller i andre fellesområder.

§ 4. Fellesvaskeriet

Både vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Filteret skal tømmes regelmessig. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt, vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

§ 5. Dører

Alle fellesdører skal holdes låst. Det gjelder dører til bodrommene, bodene, portrommet, inngangspartiet, fellesvaskeriet mv. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes.

§ 6. Energisparing

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum skal lys slås av når man forlater bodrommene.

§ 7. Søppel

Avfallsbeholderne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Søppel som avfall, møbler, hvitevarer, bygningsartikler, kontorutstyr etc. skal ikke oppbevares i fellesganger, fellesarealer eller utenfor avfallsbeholderne. Er dette nødvendig for beboerne, skal styret få vite om dette på forhånd og dette skal fjernes kort tid etter, på beboernes egen regning. Av hensyn til brannfare og rottefare, skal bodene til enhver tid holdes ryddet. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet.

§ 8. Fellesarealer

Enhver forurensing av fellesarealene er forbudt. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Foreldre må påse å rydde etter barn som etterlater leker etc. Det må heller ikke settes ting i gangene slik at de står i veien for eller er til sjenanse for andre beboere.

Tørking eller lufting av tøy ved oppheng mellom vinduene er ikke tillatt, heller ikke å riste tøy og dyner fra vinduene. Teppebanking er ikke tillatt fra vinduene eller i bygningen.

Uten forhåndssamtykke fra styret, er det ikke tillatt å endre på utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10. Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner, blomsterkasser hengende utenfor vinduer eller balkong, markiser og lignende, som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningen.

§ 11. Elektriske vifter koblet til felles ventilasjon

Det er ikke anledning til å koble vifter på ventilasjonsanlegget i den enkeltes boenhet. Slike vifter kan skade ventilasjonssystemet for alle beboere.

§ 12. Ferdsel eller opphold på borettslagets tak.

Det er ikke lov til å ferdes på noen av borettslagets tak, ikke via vinduer eller andre naturlige / unaturlige veier. En slik ferdsel kan medføre fall fra tak eller skade på selve taket. Brudd på denne paragrafen kan medføre erstatningsansvar for utbedringer av eventuelle skader.

§ 13. Grill på balkonger

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger. Gass- og kullgrill er ikke tillatt.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har dyr forplikter seg herved til å overholde følgende regler for dyrehold i Enebakkveien 15 Borettslag.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer med ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt

   dyr måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg. Dette gjelder hele året.

3. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

_____

Sted og dato

_____

Andelseier og leil.nr

_____

Adresse

_____

Underskrift

Enebakkveien 15

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 0.9 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 42 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	1 min
Rema 1000 Jordal	3 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

Tøyen Torg	12 min
Ditt apotek Kværnerbyen	9 min
Grønland Basar Vinmonopol	15 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	4 min
Jordalhallen	6 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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 15, 0657 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 54, andelsnr. 30 i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250191

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Madelen Auen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 950 91 302

E-post: madelen.auen@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.
