PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

EKEBERGVEIEN 180

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

Festekontrakt

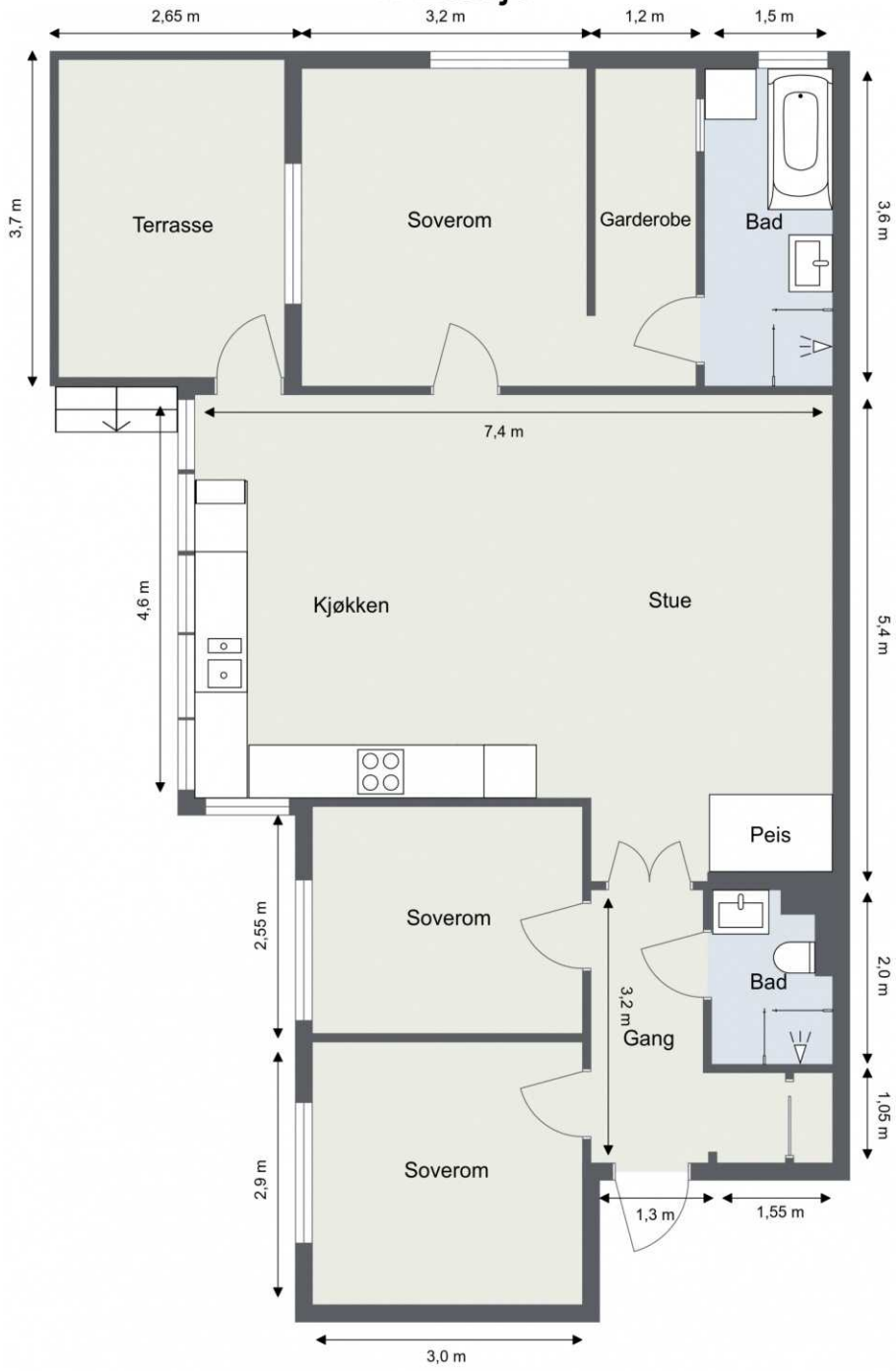
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ekebergveien 180

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Ekebergveien 180
1162 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 24/08/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 336
Hjemmelshaver:	Lars Harald Berntzen og Charlotte Jacobsen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1948
Tomt:	2.223 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lars Harald Berntzen.
Befaringsdato:	22.08.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet med plenareal, trær, beplantninger og forstøtningsmurer.
Umiddelbar avstand til kollektiv transport, gåavstand til butikker og skoler.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført i 1948 etter gjeldende forskrifter. 2 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje.
Fundamentert med støpt armert betongsåle på fjell og antatt komprimerte masser.
Grunnmur og yttervegger av pusset og malt betong.
Etasjeskillere av antatt trebjelkelag.
4 stk garasjeplasser i kjelleretasjen.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår oppgradert og godt vedllikeholdt.
Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning med blant annet flytting av kjøkken og etablert nytt soverom, samt nytt bad.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvene og peis i stuen.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerboder.
Parkering: medfølger biloppstillingsplass.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Original tegning og ferdigattester.
Tillatelse for endringer i bærevegg.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badene og over kjøkkenbenk.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Skillevegg mellom soverom og bad med garderobe.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights i stue, soverom og bad.
Gulv: fliser på badene.
Øvrige rom med laminatgulv av 'fiskeben»mønster.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eiere:
2024 - oppgradering av overflatene i store deler av leiligheten.
Oppgradering av det elektriske anlegget, nytt bad og kjøkken.
For ytterligere informasjon, les eiers egenerklæringsskjema.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	91			10	91	0
Loft og kjellerboder		11				
SUM BYGNING	91	11		10	91	0
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, stue med åpent kjøkken, 2 stk bad og 3 stk soverom.

BRA-e:

Loft og 2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjeller etasjene.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles sykkelrom ved inngang til boligen.
Loftsboden har et målbart areal på 2 m² og et gulvareal på 5 m².

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

24/08/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og integrert lys.
Fritthengt overskap med to skapdører.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.

Merknader: Badet er fra 2024 og det er fremlagt dokumentasjon.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 50 mm x 50 mm fliser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Aluminiumsluk med vannlås i dusjsonen.
Det er benyttet smøremembran i følge fremlagt dokumentasjon.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

1.2 Bad 2

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 4 stk skuffer.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med speildør.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Felt i skilleveggen mot garderoben med glassbyggerstein.



Merknader: Badet er fra 2002, ref.saksinnsyn Oslo kommune.
Badet fremstår velholdt, uten behov for strakstiltak.
Enkelte hull i fliser og fuger. Se bilde over.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen med 50 mm x 50 mm fliser.
Innmuret og flislagt badekar med inspeksjonsluke.
Vegghengt dusj og 2- greps blandebatteri.

Merknader: Mindre sprekker i fuger ved dusjsonen og ved terskelen.
Ikke kontrollert under badekaret og vaskemaskinen.
Det er målt svakt fall i dusjsonen og fra sluk ved badekar til terskelen.
Ihht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket og et fall på 1.100 på hele gulvet.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001/02
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Hovedsluk av plast med vannlås ved badekaret og hjelpesluk av plast i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Kontrollerklæring vedrørende våtromsrehabilitering ligger på saksinnsyn Oslo kommune, datert 07.02.2002.
Ukjent membran løsning.
Sluket ligger for nærme vegg ihht dagens forskrifter.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Kjøkken fra Drømmekjøkkenenet.
Benke og overskap med slette fronter og dempefunksjoner.
Benkeplater av 20 mm Dekton.
Integrerte hvitevarer og vinskap.
Stålvask med skyllekum.
Beholder til kokende vann.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen.

Merknader: Innredning er fra 2024 og fremstår uten slitasje eller skader.
Det er fremlagt dokumentasjon, som vil medfølge ved salg.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.33 og 2.52 m
soverom - 2.75 og 2.68 m.
gang - 2.59 m.
stue/kjøkken - 2.64 m.

Merknader: Overflatene i store deler av leiligheten er oppgradert i 2024, inkludert nye dører.
Gnistfangerplate er noe smal, det anbefales og etablere bredere gnistfangerplate.
Det anbefales kontroll av piper og ildsteder minst hvert 4 år.
Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2014. Balkongdøren er datostemplet 2016.
Eldre vertikalhengslet vindu av tre på badet. Vinduer av tre har en antatt levetid på 20-60 år.
Vindu på bad har passert over halvparten av antatt levetid; Tg2.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ytterdøren subber noe mot karm og bør justeres.
Utover dette, er alle vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøst vendt terrasse på 10 m².
Betonggulv med papp/folie over.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Rekkverk av malt og pusset mur med båndfalset blikk på toppen.
2 stk dobbel stikkontakter på ytterveggene.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 1999, 2024 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av sanipex rør i rørsystem og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Interne stoppekraner er plassert i fordelerskap på gangen.
Hovedstoppekranen er i kjelleretasjen.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon, som vil medfølge ved salg.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019.



3 stk felles beredere på 281 liter er plassert i kjelleretasjen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon på badene med tilluftsspalte under dørbladene.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ikke registrert veggventiler i alle oppholdsrom.
Dette anbefales etablert.
Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og våtrom, samt friskluftstilførsel i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 9 stk kurser.
Mrk. Det er lagt til varmepumpe med egen kurs.

Merknader: Det er elektrisk anlegget er betydelig oppgradert og det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Det er blant annet etablert skjult anlegg og appstyrt belysning.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1	Bad 2 fra 2002:Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Hull i fliser.
1.2.2	Bad 2 Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall til slukene iht dagens forskrifter og normer.
1.2.3	Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket ligger for nærme veggen iht dagens forskrifter. Membran har passert antatt levetid.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk og friskluftstilførsel i leiligheten iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250209

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Harald Berntzen	Charlotte Jacobsen

Gateadresse
Ekebergveien 180

Poststed	Postnr
OSLO	1162

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 183250209

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvidelse av eksisterende toalettrom, etablering av dusj
Arbeid utført av	Ask VVS, Ingeniør Lukasz Durlej, Danor Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ny gulvstøp, menbran, Litex-plater, sluk etablert. Komplett dokumentasjon med bilder av prosessen ligger i Boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling av nytt bad, etablering av nytt fordelerskap. Tilkobling av nytt kjøkken, vann og avløp fra hovedfordeling i kjeller og opp i gulv under kjøkken
Arbeid utført av	Ask VVS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av de aller fleste kontakter, kabelføringer, integrert belysning, nytt opplegg til datapunkter direkte til 2 stk soverom. Klargjort tilkobling utvendig for varmepumpe. Tilnærmet total utskifting av elektrisk anlegg. All dokumentasjon tilgjengelig på Boligmappa
Arbeid utført av	Danor Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 183250209

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

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

Beskrivelse: Etablering av nytt inngangsparti og utskifting av callinganlegg ute og nye telefoner inne i alle leiligheter. Anslått ca 300,- i økte felleskostnader pr. måned.

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

Beskrivelse: I en leilighet i 2 etg. ble det meldt om noen få biller på et tidspunkt for noen år siden. Var et isolert problem som ikke har vendt tilbake. Har aldri vært et problem i vår leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250209

Tilleggskommentar

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: 183250209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Harald Berntzen	c9f0abbea0a136a4a91e2829dc9ab1bafdeb8d05	26.08.2025 14:45:03 UTC	Signer authenticated by One time code

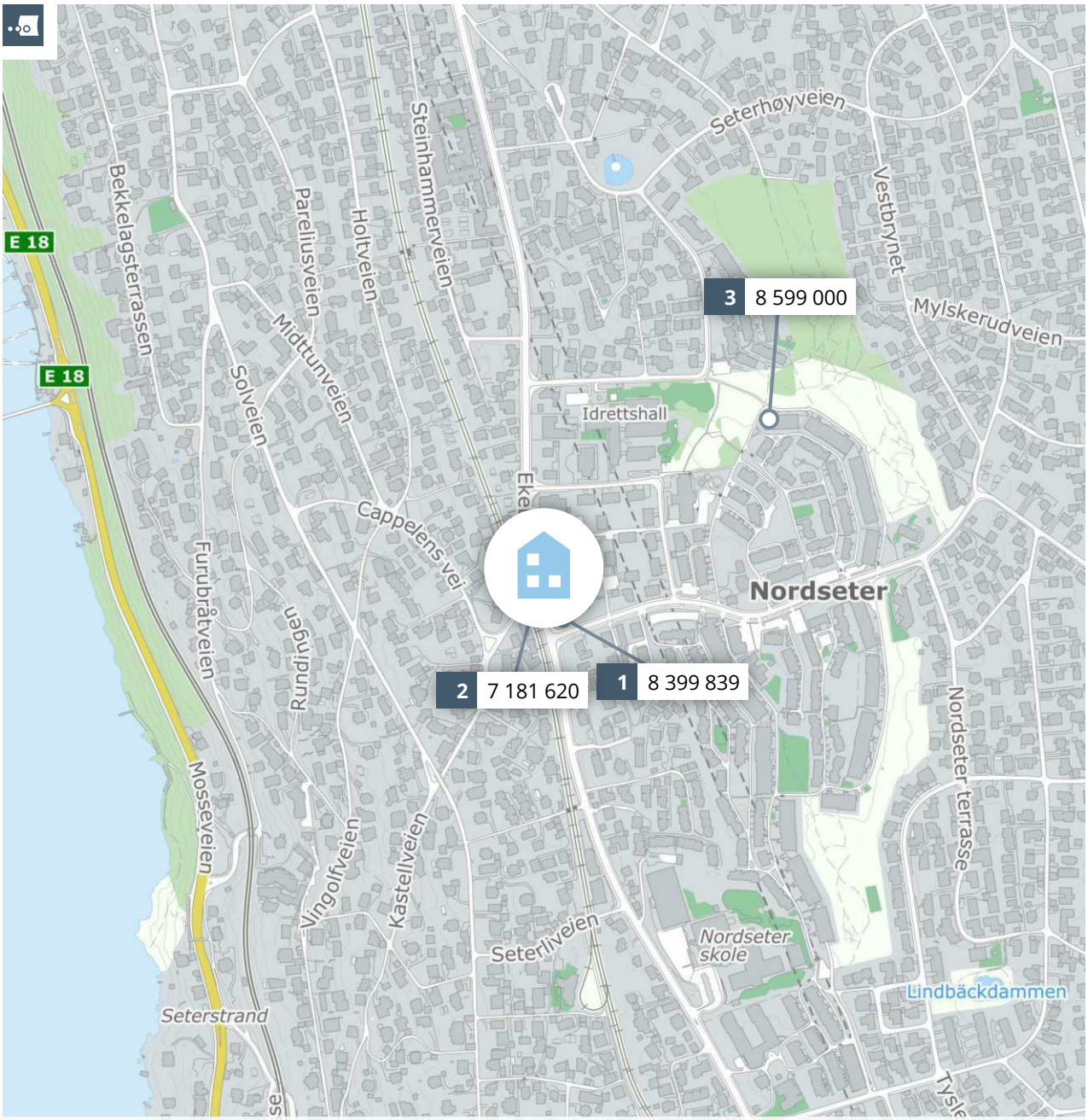
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Jacobsen	b1bb85ace76775cc957891e9790b3b2ca5fcc74a	26.08.2025 16:27:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250209

→ 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

EKEBERGVEIEN 180

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 29.08.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekebergveien 180, 1162 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 157 BNR 336 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

8 500 000

279 000	8 779 000	96 473
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	11 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	4 929
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

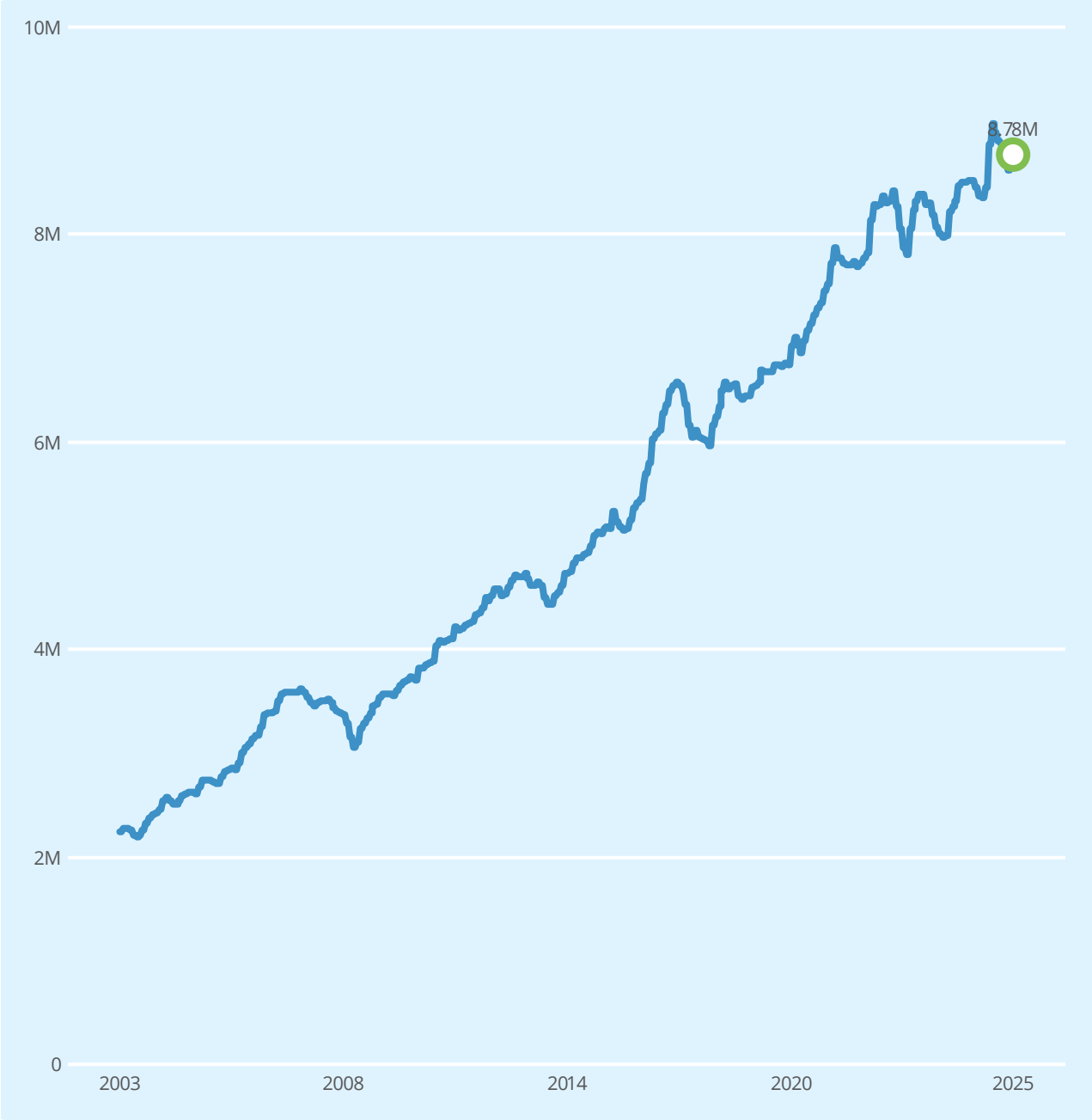
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lambertseterveien 2 A				05.05.2025	8 300 000	**8 300 000**	99 839	8 399 839	**95 453**
	88 m²	1941	3. etg	2 sov						
2	Ekebergveien 180				24.03.2025	6 900 000	**6 900 000**	281 620	7 181 620	**80 692**
	89 m²	1948	1. etg	3 sov						
3	Åssiden terrasse 22				06.09.2024	8 500 000	**8 250 000**	349 000	8 599 000	**82 683**
	104 m²	1981	2. etg	3 sov						

Stilren og påkostet 4-roms hjørneleilighet med høy standard og p-plass. Stor terrasse med adkomst til solrik felleshage.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.02.2024	02.02.2024	02.02.2024	-	6 150 000	-	6 150 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SETERHØGDA grunnkrets nå

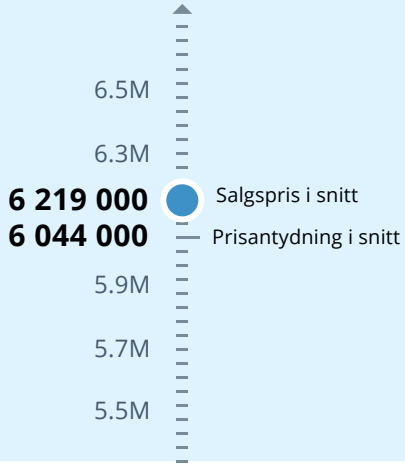
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i SETERHØGDA grunnkrets siste 6 mnd

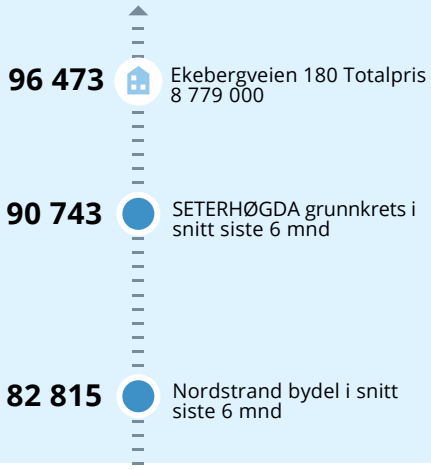
34
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

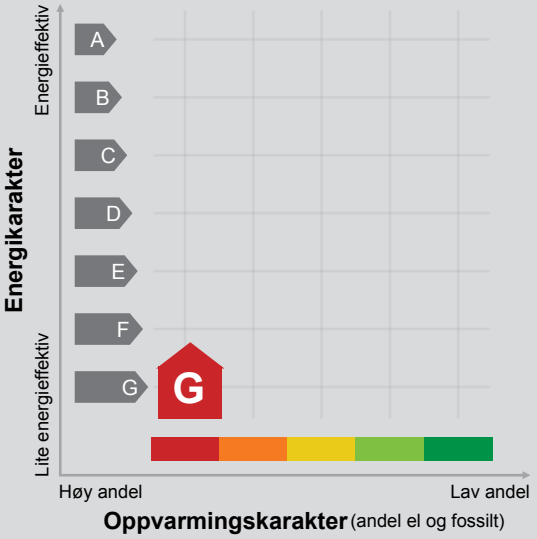
for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 180
Postnummer	1162
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80370148
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	bcc79559-f320-46ad-80f3-addd273fc1e6
Dato	08.11.2023



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

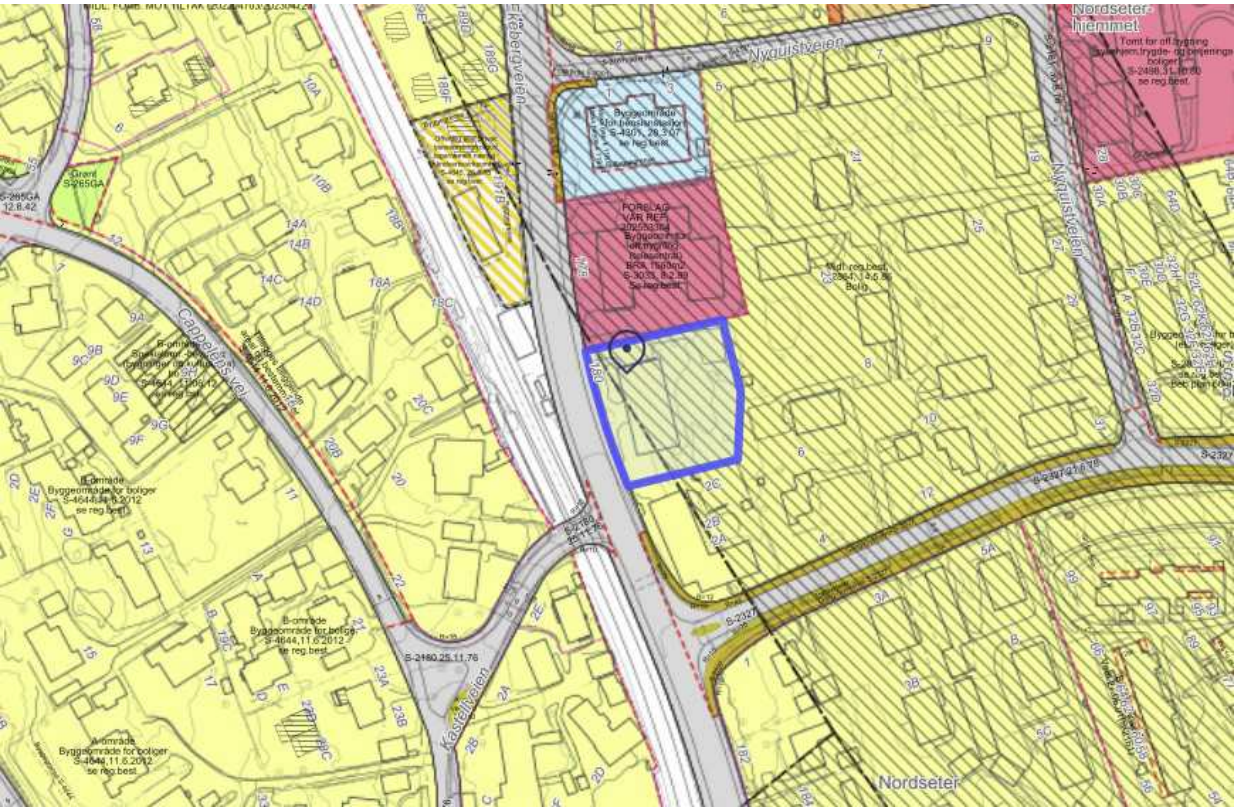
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Nordseter hjemmet
Nygulstveien
Nygulstveien
Kåbergveien
Kåbergveien
Kastellveien
Kastellveien
Nordseter
FORSLAG VÅR REF. 2009/03384
Byggeområde for næringsbebyggelse, BRA 1500m2 S-3033, 8.2.89 Se reg.best.
Byggeområde for bolig/næring S-4644,11.6.2012 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-4644,11.6.2012 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-4644,11.6.2012 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-4644,11.6.2012 se reg.best.
Tomt for off.bygning Sykehjem,trygde- og pensjonistbolig S-2488,31.10.80 se reg.best.
Grand S-265GA
S-265GA 12.8.42
S-2180,25.11.78
S-2327
S-2327

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Premiere
Østmarkveien 2
0687 OSLO

Att: Adrian Rustan

Oslo, 19.08.2025

Deres ref: 183250209
Vår ref: 323-1-7
Eiendommens navn: Borettslaget Ekebergveien 180
gnr 157 bnr 336 i OSLO kommune
Adresse: Ekebergveien 180, 1162 OSLO
Org. nr.: 934545486
Selger: Jacobsen, Charlotte
Berntzen, Lars Harald

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 35822593

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Andel felleslån 57945	kr	2 216,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 713,00
Totalt	**kr**	**4 929,00 pr. mnd**.

Felleskostnader økte med 4,5% fra 1.1.25.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Lån:
Annuitetsån nr. 8398 71 48937 i Handelsbanken med nominell rente 7,700% p.a., effektiv rente p.a.
Restgjeld pr. 19.08.25 er kr 92 974,-.
Lånet innfris i 2033.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige andelseiere, også for de andeler hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Andel lån kan innfris pr 1.1 og 1.7. Forretningsfører må varsles 2 måneder i forkant dersom man ønsker å innfri sin andel av lånet.

Annuitetslån 9666.01.60407 i Boligbanken tatt opp i 2023.
Nominell rente p.a. 6,25% effektiv rente % p.a.
Restgjeld pr 19.08.25 er kr 2 108 844,-.
Lånet innfris i 2043.

Andelsbrev nr.: 7 pålydende kr 20 000,00
Leilighet nr. 7
Bolignr.: H0103

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets leder:
Hallgrim Eggen Stjern
Mobil: 98487956
E-post: ekebergveien180@styremail.no

Diverse informasjon:
Dette borettslaget var tidligere et boligaksjeselskap som ble gjort om til borettslag i 2023.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styreleder, se kontaktinfo i dette brevet. Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

Festet tomt av Nordstrandshøiden AS, avtalen løper frem til år 2046.

Selskapet har vært direktelignet og revisor har sendt inn ligningstall.

Garasje/parkering følger ikke leiligheten. Det finnes venteliste som håndteres av styret.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

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

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET EKEBERGVEIEN 180

Til andelseiere i Borettslaget Ekebergveien 180

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, aguta@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Ekebergveien 180 gir herved:

……..……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 27. mars.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ekebergveien 180

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 27. mars 2025, kl. 20.00
Sted: Ekebergveien 180, 1162 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025
5. Valg

Oslo, 19. mars 2025
på vegne av styret i Borettslaget Ekebergveien 180

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Sak 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Hallgrim Eggen Stjern
Styremedlem	Lars Harald Berntzen
Styremedlem	Erlend Stordahl
Styremedlem	Pernille Golten Sagen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erica Chinwendu Aguta.

Borettslagets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGSELSKAPET

Boligselskapet består av 12 boliger.

Borettslaget Ekebergveien 180 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934545486 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35822593.
Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til

stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Det har vært 1 eierskifte i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Aktivitet

Det er i perioden avholdt 5 styremøter

Tema for møtene har vært daglig drift, økonomi, planlegging av dugnad og vedlikeholdsbehov i borettslaget.

Det ble også arrangert en vårdugnad, med godt oppmøte hvor det ble kjørt vekk flere tilhengerlass med kvist, blader og annet hageavfall.

Økonomi / forsikringer

Årsresultatet ble noe bedre enn budsjettert. Dette skyldes til dels at borettslaget har et underforbruk på vedlikehold. Vår forretningsfører for 2024 har vært Enqvist Boligforvaltning.

Bygningsmassen er forsikret i Landkreditt forsikring gjennom megler WTW. Dette er en avtale i samarbeid med vår forretningsfører.

Planlagt vedlikehold

Styret har innhentet tilbud og er i ferd med å iverksette utbytte av ytterdør(er) og calling anlegg. Dette vil bli gjennomført ila. 2025. Pr. nå venter vi på siste bekreftelser fra Boligbanken om ytterligere låneopptak på kr 300'.

Styret vil også kanalisere noe av det budsjetterte vedlikeholdsbudsjettet på å gjøre et løft i sykkelboden. Dette vil ikke kreve noen form for ekstern finansiering.

Styret vil takke alle beboere for god innsats for å ivareta felles bygningsmasse og bomiljø i foregående år.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

7. Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter 4,5% økning av felleskostnader fra 01.01.25.

Oslo, den 19.03.25
Styret i Borettslaget Ekebergveien 180

Resultatregnskap

Borettslaget Ekebergveien 180

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		626 124	626 124	606 569
Andre inntekter	2	232 696	215 964	139 719
Sum driftsinntekter		**858 820**	**842 088**	**746 287**
Styrehonorar		25 000	25 000	25 000
Andre personalkostnader	3	3 525	3 525	3 524
Kommunale avgifter		157 020	156 780	138 511
Vedlikehold	4	42 083	42 500	2 210 904
Kollektiv avtale TV/bredbånd		37 048	49 359	38 462
Driftskostnader	5	126 252	182 700	139 383
Honorarer	6	94 629	73 920	108 963
Forsikring		41 386	36 000	37 327
Andre kostnader	7	16 147	9 500	4 870
Sum driftskostnader		**543 091**	**579 284**	**2 706 943**
Driftsresultat		**315 729**	**262 804**	**-1 960 656**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		339	0	0
Finanskostnader	8	138 454	140 000	89 095
Netto finansresultat		**-138 115**	**-140 000**	**-89 095**
Årets resultat		**177 614**	**122 804**	**-2 049 751**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		177 614	0	-2 049 751
Sum overføringer		**177 614**	**0**	**-2 049 751**

Balanse

Borettslaget Ekebergveien 180

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	988 318	988 318
Sum anleggsmidler		**988 318**	**988 318**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 000	28 000
Lån - ikke innfridd fra sameiere	10	-686	92
Andre fordringer		82 516	71 020
Bankinnskudd mv.	11	297 879	259 319
Sum omløpsmidler		**407 709**	**358 432**
Sum eiendeler		**1 396 027**	**1 346 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	12	180 000	180 000
Annen egenkapital/udekket tap	13	-1 057 078	-1 234 691
Sum egenkapital		**-877 078**	**-1 054 691**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	2 249 016	2 317 464
Sum langsiktig gjeld		**2 249 016**	**2 317 464**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 100	22 022
Leverandørgjeld		3 459	37 627
Påløpte kostnader		12 530	24 328
Sum kortsiktig gjeld		**24 088**	**83 977**
Sum gjeld		**2 273 105**	**2 401 441**
Sum egenkapital og gjeld		**1 396 027**	**1 346 750**
Pantstillelser	**15**	**2 429 016**	**2 497 464**

Oslo, 31.12.2024
Borettslaget Ekebergveien 180

Hallgrim Eggen Stjern
Styreleder

Pernille Golten Sagen
Styremedlem

Erlend Stordahl
Styremedlem

Lars Harald Berntzen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	14 250	13 500	9 250
Parkering	5 700	5 400	3 150
IN-lån 48937 innkrevd fra eiere*	15 682	0	14 684
Andel felleslån 57945	197 064	197 064	112 635
Sum	**232 696**	**215 964**	**139 719**

*IN-lån 48937 innkrevd fra eiere består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2024. Dette var ikke hensyntatt i budsjett for 2024. Se også note 10.

Borettslaget eier 4 hybler som leies ut.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 524
Sum	**3 525**	**3 525**	**3 524**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	5 000	635 625
Vedlikehold Prosjekt: Vinduer 2023	0	0	95 099
Vedlikehold utearealer	42 083	5 000	139 746
Vedlikehold Ute Prosjekt: Drenering 2023	0	0	802 006
Vedlikehold hybler	0	10 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	2 500	668
Vedlikehold VVS	0	5 000	526 776
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Diverse vedlikehold	0	5 000	10 984
Sum	**42 083**	**42 500**	**2 210 904**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	86 757	100 000	93 771
Renhold	12 408	13 000	12 840
Skadedyrkontroll	5 309	12 600	12 310
Gressklipping	0	36 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	21 779	21 000	20 373
Porto	0	100	89
Sum	**126 253**	**182 700**	**139 383**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	22 500	22 000	35 000
Forretningsførsel	47 676	45 700	45 398
Ekstra forretningsførsel	0	500	3 900
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 000	5 376
Andel systemkostnader	550	0	0
Beboerportal	803	720	765
Konsulenttjenester	17 500	0	18 524
Sum	**94 629**	**73 920**	**108 963**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styreutgifter	0	500	0
Bankomkostninger	2 622	2 000	2 831
Diverse kostnader	11 395	5 000	50
Øreavrunding	0	0	-2
Sum	**16 147**	**9 500**	**4 869**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	2	0	400
Gjeldsrenter IN-lån 48937	7 925	0	7 870
AVS Gjeldsrenter 9666.01.57945 Boligbanken fe	0	0	44 818
Gjeldsrenter 9666.01.60407 Boligbanken felles	130 527	140 000	36 007
Sum	**138 454**	**140 000**	**89 095**

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01	988 318
Årets tilgang	-
Arets avgang	-
Anskaffelseskost 31.12	**988 318**
Akk. av- og nedskrivninger	-
Bokført verdi 31.12	***988 318***

Note 10 Lån - ikke innfridd fra eiere

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen. Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet. Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet. Lånefordringen fra 31.12.2022 er derfor tilbakeført mot egenkapitalen, sammen med det som er avregnet/fakturert i 2023 som gjaldt 2022.

Beløpet som står i balansen pr 31.12.2024 gjelder avregning renter/ avdrag for 2024, som er fakturert i 2025.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.44525	297 879	259 319
Sum	**297 879**	**259 319**

Note 12 Andelskapital

	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Aksjekapital
Egenkapital 01.01			
Omdanning til borettslag	160 000	20000	180 000
Andelskapital 31.12	**160 000**	**20 000**	**180 000**

Borettslaget ble konvertert i 2023 fra AS Ekebergveien 180 hvor aksjekapitalen utgjorde samlet kr 180.000, -. Ved etablering av borettslaget anses kr 160.000, - av dette som innskutt andelskapital likt fordelt mellom de 8 andelene, kr 20.000, - pr andel. Det er tinglyst et felles pantedokument for det samlede innskuddet.

Note 13 Udekket tap

	Udekket tap	Annen egenkapital
Egenkapital 01.01		-1 234 691
Årets resultat		177 614
Overført til udekket tap	-1 057 077	-1 057 077
Sum 31.12.	**-1 057 077**	**-1 057 077**

Udekket tap betyr at egenkapitalen er negativ. Borettslaget har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Langsiktig gjeld

FELLESLÅN

Kreditor:	**Pantelån i Boligbanken**	
Lånenummer:	9666.01.60407	
Lånetype	Annuitetslån	
Opptaksår	2023	
Rentesats (nom.) pr 31.12.	6,25 %	
Beregnet innfridd	2043, løpetid 19 år og 9 mnd	
Opprinnelig lånebeløp:	2 229 902	
Lånesaldo 01.01. :	-2 212 107	
Ordinære avdrag i året	60 691	
Lånesaldo 31.12.		**-2 151 416**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	*Kr. 1 785 767*	

IN-LÅN

Kreditor:	**Pantelån i Handelsbanken**	
Lånenummer:	8398.71.48937	
Lånetype	Annuitetslån	
Opptaksår	2013	
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,70 %	
Beregnet innfridd	2033, løpetid 11 år og 8 mnd	
Opprinnelig lånebeløp:	1 480 000	
Lånesaldo 01.01. :	-105 357	
Ordinære avdrag i året	7 757	
Lånesaldo 31.12.		**-97 600**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	*Kr. 50 444*	
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.24		**-2 249 016**

Borettslaget har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lånet i Handelsbanken, og det er signert en administrasjonsavtale mellom borettslaget og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt andelseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av

borettslaget. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at andelseier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige andelseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for borettslaget, andelseier eller andelseierens rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.

Andelseier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 15.april og 15.oktober.

Note 15 Pantstillelser

Pantstillelsene gjelder borettslagets lån, samt andelshavernes andelskapital på

kr 180 000. Bokført verdi på eiendeler som er stilt som sikkerhet er kr 988 318. Se note 9.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**274 454**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	177 614
Avdrag langsiktig gjeld	-68 448
C. Disponible midler 31.12	**383 621**
Årets endring i disponible midler	109 167
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	407 709
- Kortsiktig gjeld	24 088
= Disponible midler 31.12	**383 621**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Borettslaget Ekebergveien 180

Oslo, 19. mars 2025

14672 12170

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ekebergveien 180 som viser et overskudd på NOK 177.614.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til borettslagets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 19. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 3	**Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Styrets forslag til honorar for 2024 er kr. 25 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr. 25 000. Styret fordeler honoraret internt.

Budsjett Borettslaget Ekebergveien 180 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	245 809	235 224
3610	Leieinntekter hybler	391 200	390 900
Felleskostnader		**637 009**	**626 124**
3630	Garasje	12 000	14 250
3635	Parkering	5 400	5 700
3681	IN-lån 48937 innkrevd fra eiere	0	15 682
3692	Andel felleslån 57945	201 005	197 064
Andre inntekter		**218 405**	**232 696**
Sum driftsinntekter		**855 414**	**858 820**
5330	Styrehonorar	25 000	25 000
Styrehonorar		**25 000**	**25 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Andre personalkostnader		**3 525**	**3 525**
6320	Kommunale avgifter	144 200	129 594
6322	Eiendomsskatt	1 360	1 362
6330	Festeavgift	26 064	26 064
Kommunale avgifter		**171 624**	**157 020**
6600	Vedlikehold bygning utv.	5 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	30 000	42 083
6609	Vedlikehold hybler	10 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	5 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 500	0
6620	Vedlikehold VVS	5 000	0
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6690	Diverse vedlikehold	25 000	0
Vedlikehold		**87 500**	**42 083**
7691	TV/ internett koll. avtale aksjeeiere	38 160	37 048
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**38 160**	**37 048**
6340	Strøm fellesanlegg	90 000	86 757
6360	Renhold	14 000	12 408
6381	Skadedyrkontroll	12 800	5 309
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	22 000	21 779
Driftskostnader		**138 800**	**126 252**
6700	Revisjon	22 000	22 500
6710	Forretningsførsel	49 300	47 676
6713	IN-lån adm.gebyr	5 796	5 600
6714	Andel systemkostnader	2 200	550
6715	Beboerportal	0	803
6750	Konsulenttjenester	5 000	17 500

Budsjett Borettslaget Ekebergveien 180 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**84 296**	**94 629**
7500	Forsikringspremie	37 800	41 386
Forsikring		**37 800**	**41 386**
7400	Kontingenter	2 280	2 130
7710	Styreutgifter	500	0
7770	Bankomkostninger	2 000	2 622
7790	Diverse kostnader	5 000	11 395
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**9 780**	**16 147**
Sum driftskostnader		**596 485**	**543 091**
Driftsresultat		**258 929**	**315 729**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	50
8051	Bankrenter	0	290
Finansinntekter		**0**	**339**
8150	Renter leverandører	0	2
8151	Gjeldsrenter IN-lån 48937	0	7 925
8153	Gjeldsrenter 9666.01.60407	132 700	130 527
Finanskostnader		**132 700**	**138 454**
Netto finansresultat		**-132 700**	**-138 115**
Årets resultat		**126 229**	**177 614**

SAK 5	**Valg**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Hallgrim Eggen Stjern	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Lars Harald Berntzen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Erlend Stordahl	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Pernille Golten Sagen	valgt for 2 år i 2023

Et styremedlem er på valg.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Ekebergveien 180
Tid: 27.03.2025, kl. 20.00
Sted: Ekebergveien 180

Konstituering

- 7 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erica Chinwendu Aguta fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Erica Aguta ble valgt som møteleder og Erica Aguta ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Pernille Golten Sagen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøte erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 177 614 og en negativ egenkapital på kr 877 078, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 25 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Årsmøtet ber om at kontoene vedlikehold bygning utv. økes til kr 350 000 og vedl. nøkler, låser, skilt m.m. økes til kr 70 000.

   Nytt budsjett viser et underskudd på kr 286 271 og forutsetter 4,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styrets sammensetning etter valg er som følgende:

Styreleder	Hallgrim Eggen Stjern	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Lars Harald Berntzen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Pernille Golten Sagen	valgt for 2 år i 2025

Styremedlemmet ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes elektronisk til signering.
Møtet ble avsluttet kl. 20.45.

Oslo 28. mars 2025

Erica Chinwendu Aguta
møteleder

Pernille Golten Sagen
andelseier

EKEBERGVEIEN 180:

Husordensregler

Vedtatt på ord. generalforsamling 12.05.2005 med endring av 07.06.2006

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1.
Vask

a) Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass. Tøy som tørkes på loftet må vries godt opp og fjernes straks det er tørt.
b) Tøy skal ikke henge ute søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai, eller etter kl 23.00. Tøy skal heller ikke henge ute om natten eller i flere døgn.
c) Tøy bør ikke henges ute for lufting og ristes ut fra balkongkanten.

2.
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft generer naboene.

3.
Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/stereoanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl. 22.00. Beboerne henstilles til å henge opp nabovarsel når man skal ha gjester og det vil bli en del støy.
Lek må ikke foregå i trapper, kjeller og loft.

4.
Brensel må ikke lagres i kjellerganger eller andre fellesrom.
Det er strengt forbudt å ta inn brannfarlige væsker, ved, eller materialer som kan tenkes å være veggdyr - eller soppbefengt.

5.
Avfall må legges i søppelkasser – ikke på komposthauger.
Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
Juletrær, ved eller avfall skal ikke bli liggende i haven eller på komposthaugen, men må fjernes umiddelbart av den enkelte.

6.
Fuglemat må ikke legges på bakken. Det kan trekke til seg rotter.

7.
Lek med ball må foregå med forsiktighet.

8.
Ytterdøren skal alltid være låst. Beboere og besøkende må påse at døren går i lås.

9.
Plassen foran garasjene må ikke brukes til parkeringsplass slik at inn-/utkjøring og snemåking vanskeliggjøres. Besøkende kan benytte plassen foran eierens port. Aksjonærer uten garasje har førsterett til å leie én biloppstillingsplass. Aksjonærer som ikke er tildelt garasje har førsterett på å leie en biloppstillings-plass. Deretter har den hybelboer med lengst ansiennitet rett til å leie, men må vike dersom en aksjonær igjen ønsker seg plassen. Hvis det fortsatt er en ledig biloppstillingsplass kan denne fremleies av styret i A/S Ekebergveien 180 med tremåneders oppsigelsestid.

9A.
Sykler, kjelker o.l. må ikke settes i oppgangen. Sykkelstallen brukes til dette.
Beboerne må heller ikke sette ut søppel eller eiendeler i oppgangen til sjenanse for andre.

EKEBERGVEIEN 180:

10.
Spørsmål om husdyrhold skal forelegges styret for godkjenning.

11.
Trapper, avsatser og loftsganger rengjøres hver 14. dag av den som er engasjert til dette arbeidet. Rengjøring av andre fellesrom besørges rengjort 2 ganger i året av den som er engasjert til dette arbeidet.

12.
Verken aksjonærer eller hybelboere skal oppbevare eiendeler i fellesrom. Boder brukes til dette formålet.

Ved utflytting må andelseierne fjerne sine eiendeler fra alle fellesrom.

13.
Ved framleie skal navn til både eier og leier stå på postkasse og leiers navn på dør og ringeklokke.

14.
Bruk av slange til bilvask og blomstervanning må bare finne sted til de tider som er tillatt av vannverket.

15.
Det er alle aksjonærenes ansvar å holde grøntareal i orden. Ved gressklipping skal gresset samles opp og legges i komposthaugen

16.
Alle aksjonærene har plikt til å ta sin del av snemåking og strøing. Hovedtrappen ut mot Ekebergveien skal ryddes for sne i tilstrekkelig bredde umiddelbart etter snefall. Strøsand finnes i sykkelstallen eller i sandkassen bak i hagen.

17.
Redskap skal rengjøres etter bruk og settes tilbake på plass i redskapsboden.
Gressklipper skal rengjøres under for rester av gress før den settes bort.

18.
Dusjing eller bruk av vaskemaskin bør ikke foregå etter kl. 23.00 p.g.a. sus i vannrørene.

19
Styret inviterer beboerne til dugnad to ganger i året. Hvis ikke tidspunktet passer tar man en tørn en annen dag. Det er hyggelig dersom også hybelboerne ønsker å delta i dugnaden.

20
Hvis enhver tar tilbørig hensyn til de gitte regler vil man medvirke til å skape trivelige og gode boforhold.

Vedtekter for Borettslaget Ekebergveien 180

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 21. september 2023, da Ekebergveien 180 AS, endret i ekstraordinær generalforsamling 2.11.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Ekebergveien 180. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr 157, bnr. 336 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditor for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 8 andeler, pålydende kr 20.000,-. Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer, samt juridiske personer o.a. omtalt i brl. § 4-2, kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Innskudd

Borettslaget er konvertert fra AS Ekebergveien 180 hvor aksjekapitalen utgjorde samlet kr 180.000,-. Ved etablering av borettslaget anses kr 160.000, - av dette som innskutt andelskapital likt fordelt mellom de 8 andelene, kr 20.000,- pr andel. Det skal tinglyses et felles pantedokument for det samlede innskuddet.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i 3 år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Andelseiere tilbys å leie garasjeplasser eller biloppstillingsplass etter ansiennitet. Med ansiennitet menes eiertid. Garasjer og biloppstillingsplasser kan ikke fremleies. Andelseier uten garasje har etter ansiennitet rett til å leie en biloppstillingsplass. Ledige biloppstillingsplasser leies ut av styret med tre måneders oppsigelsestid til aktuelle beboere i Ekebergveien 180. Minst en biloppstillingsplass forbeholdes gjester.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter borettslagslovens paragraf 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalfor-

samlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør normalt i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig på grunn av uaktsomhet, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5.2 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4. Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseier ønsker å motta innkallinger pr brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Oslo

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1314/1946.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Morgenstierne og Eide.

under 8/6-1946. *anmeldte byggearbeide*

---Våningshus---

på gårds nr. 157. *bruks nr.* 336.

tomt nr. 180. *vei* Ekebergvn.

tilhørende A/S Ekebergveien 180/182.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/1-1952. *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 31/3-1952.

Vann- og Kloakkvesenet, den 26/2-1951.

Feiermesteren, den 10/1-1950.

Oslo~~Aker~~ *bygningskontroll* 9. april 1952.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

Y. Riis.

Bygningsinspektør.

Registrert
-8 AUG. 1947
Tinglest
8 AUG. 1947

982/199/47 Arkiv nr. 320. 499 av 5-200

Festekontrakt.

1. A/S Nordstrandshöiden bortleier herved for et tidsrum av 99 år regnet fra 1.januar 1947 til

EKEBERGVEIEN 180, 182 A/S

vår eiendom g.nr. 157 b.nr. 336 i Nordstrand Sogn etter kartforretning av 15. juni 1946, stor 2472,3 m^2.

2. I festeavgift ved nærværende kontrakts underskrift betales kr.300.- trehundre kroner.

3. I årlig leie av denne grunn betaler Ekebergveien 180,182 A/S eller senere festere til A/S Nordstrandahöiden eller rettsetterfölgere i henhold til prisankenemndas fastsettelse av 31. august 1946 kr.0.50 pr. m^2 (+ for tiden 20% ifölge administrasjonsrådets bestemmelse) eller ialt for heromhandlede grunn kr.1.236,15 (for tiden kr.998,90) som betales forskuddsvis med en halvdel hvert års 2. januar og 1. juli.

For riktig betaling av leien, har grunneieren 1ste prioritets pant i festeretten samt i alle på grunnen oppförendes bygninger - hva enten disse tilhörer leieren eller andre - samt i tilfelle av brann, deres assuransesum. (Dog skal eieren vike prioritet for lån hos offentlige eller halvoffentlige fonds og legater samt banker, forsikringsselskaper og kreditforeninger inntil et belöp av 50% av offentlig branntakst). Erlegger ikke leieren skyldig leie senest 14 dager etterat leien er innkrevet gjennom rekommandert brev eller gjennom annet bevislig skriftlig varsel, skal grunneieren ha rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger söke dekning for skyldig grunnleie. Når to ubetalte leieterminer er pålöpet kan grunneieren etter å ha gitt 1 - en måneds skriftlig

UBETYDELIGE KOPI

varsel til festeren anse festet for brudt, om han så ønsker, og uten lovmål og dom samt uten hinder av lösningsrett sette pantet til auksjon, idet retten til utsettelse etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eier etter panteregistret av den på grunnen stående bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes etter panteregisterets utvisende krav på underretning om festets forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adressen er oppgitt i panteregistret. Bygningseier eller panthaver har deretter rett til å fortsette leieforholdet mot senest 1 - en - måned fra sådan underretning etter kontrakten er sendt, å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge nye festepenger samt den skyldige grunnleie med pålöpne omkostninger og 4% rente fra forfall.

4. Såfremt festeren overdrar sin festerett - hva enten på den hele grunn eller med grunneierens tillatelse på noen del av grunnen - inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grunneieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grunneieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr.300.-.

5. Ved leietidens kontraktsmessige utlöp har grunneieren valget mellom enten å innlöse den på grunnen stående bebyggelse etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år mot en årlig avgift av 5% av grunnens verdi på den tid etter takst. Önsker ikke festeren å fornye festet, plikter han straks og uten avgift for grunneieren å

fjerne den på tomten stående bebyggelse.

6. Festeren betaler i festetiden alle på grunnen hvilende skatter eller grunnbyrder - således også en eventuell verdistigningsskatt - samt bærer alle byrder og utgifter som har sitt utspring i tomtens bebyggelse - så som til vei, vann og kloakkanlegg eller som følge av den på tomten drevne virksomhet.

7. Festeren har hel gjerdeplikt overfor utleierens gjenværende eiendom og mot vei samt halv gjerdeplikt overfor annen tilstötende nabotomt som er bortfestet.

8. Tomten kan bebygges således som av Akers reguleringsvesen bestemt.
På tomten må ikke drives virksomhet som kan forstyrre nabo ved stöy, larm eller lukt.

9. Byggetegninger og husenes beliggenhet må godkjennes av utleieren.

10. Bebyggelse må være påbegynt innen 1 år og planlagt bygning ferdig innen 2 år.
Leieren er forpliktet til å holde bygninger som oppföres, forsikret i Norges Brannkasse eller annen av utleieren godkjent brannforsikringsinnretning.

11. Leieren skal betale alle av nærværende festekontrakt följende utgifter, såsom stempel, skylddelings- og tinglesnings utgifter, prisfastsettelse samt i provisjon til advokatene Blom, Koss & Nielsen kr.300.-

Oslo den 29. juli 1947

Ekebergveien 180,182 A/S . A/S Nordstrandshöiden.

Thomas Brun (s) Per N.Blom (s)

Kristoffer Dannevig (s) Knut Stoesen (s)

Ekebergveien 180

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	14 min 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastellet Linje 13, 19	1 min 0.1 km
Kastellet Linje 19N, 75A, 75B	2 min 0.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	14 min 1.2 km
Lambertseter Linje 1, 4	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.1 km

BARNEHAGER

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Bråten barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	5 min
Matkroken Bråten	6 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

Sæter Torg	16 min
Apotek 1 Holtet	13 min
Lambertseter Vinmonopol	18 min

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	10 min
Best Trening	13 min
EVO Nordstrand	14 min

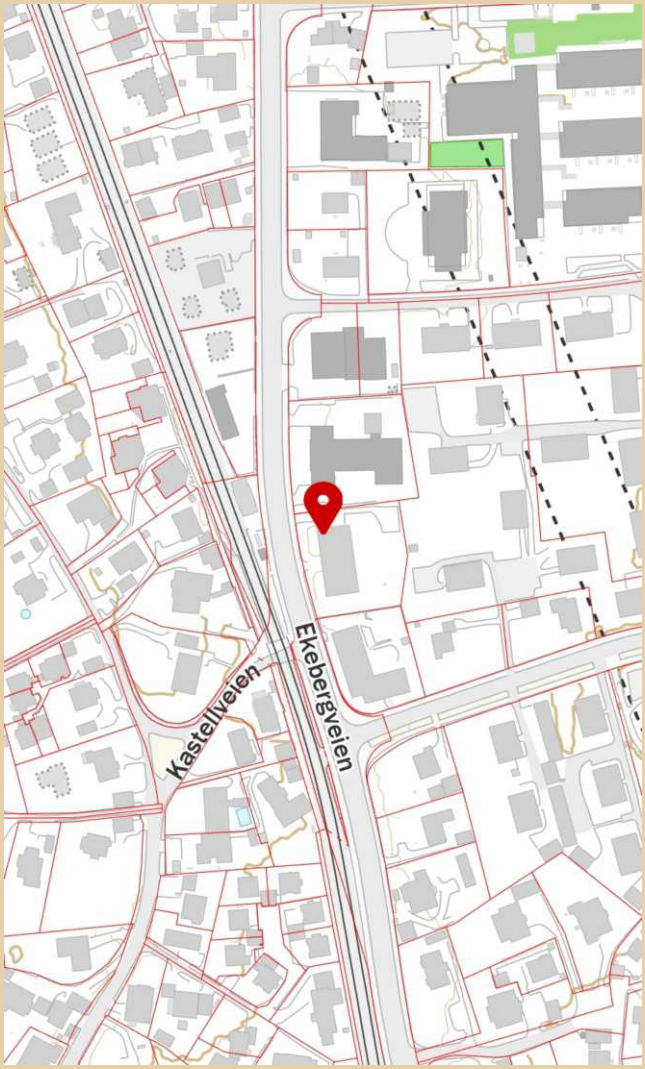
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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:
Ekebergveien 180, 1162 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 336, andelsnr. 7 i Borettslaget Ekebergveien 180, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250209

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
