

Enebakkveien 15



Velkommen til

Enebakkveien 15



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Galgeberg/Vålerenga

Flott 2-roms med fin planløsning - Kjøkken 2020 - Trivelig bakgård - Varmtvann inkl. - IN-ordning - Stille og rolig

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	537 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 988 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 014,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Enebakkveien 15! En flott 2-roms leilighet, beliggende fint til i en godt vedlikeholdt bygård. Boligen ligger i et attraktivt og rolig område på Galgeberg/Vålerenga, med kort vei til dagligvarebutikker, kaféer, parker og kollektivtransport. Innvendig har leiligheten en fin planløsning, og et fullintegrert kjøkken som var nytt i 2020.

Borettslaget har IN-ordning på lån og ved full innfrielse av fellesgjeld reduseres felleskostnadene til kr. 3 124,-

Fremtredende kvaliteter

- Flott 2-roms leilighet med fin planløsning
- Kjøkken fra 2020
- Solrike fellesarealer
- Bygård renovert i 2002/04
- Varmtvann og fibernett inkludert
- Sikringsfond
- Mye lagringsplass
- Ekstra bod rett utenfor døren
- Sykkelparkering bak låst port
- Trivelig sentralt boområde

Arealer og innhold

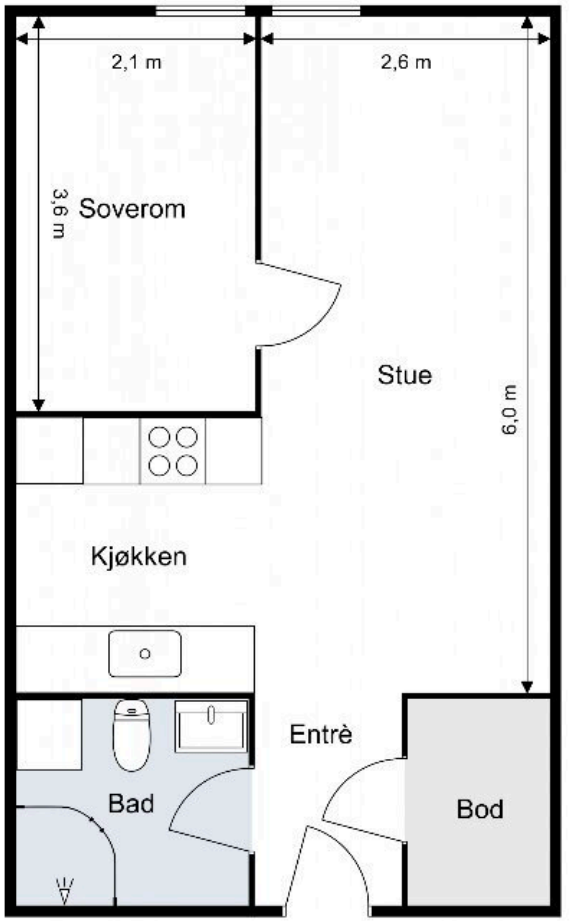
BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 42 kvm.

Enebakkveien 15, 0657 Oslo

1. Etasje



NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Plannskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.












SÄPO
KOK&STEK




















30
AE 21779
DR 44553

Informasjon

Enebakkveien 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0126/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Enebakkveien 15, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 54, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Enebakkveien 15 Borettslag, org.nr. 986893598

Selger
Pernille Lamark

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
537 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 987 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 997 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 42 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer boligen en bod i samme etasje, merket med 102.

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

Standard

Stue
Stuen har en behagelig og innbydende atmosfære, med nøytrale vegger malt i 2022 og lys 3-stavs eikeparkett som gir et tidløst uttrykk. Rommets utforming gir naturlige soner for sofagruppe, spisebord og TV-løsning. Et stort vindu sørger for godt med dagslys og skaper en lys og luftig romfølelse.

Kjøkken
Kjøkkenet er smart plassert i en egen sone med åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og praktisk romfølelse. Innredningen er fra Epoc og har glatte fronter og en laminert benkeplate med planlimt vaskekum. Kitchenboard over benk gir et rent og moderne uttrykk, og downlights i overskapene sørger for god arbeidsbelysning. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Waterguard er montert for ekstra sikkerhet.

Bad/Vaskerom
Funksjonelt bad med flislagte vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme som gir en lun komfort. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, veggmontert speilskap med belysning, heldekkende servant med underskap, og gulvstående toalett. Praktisk opplegg for vaskemaskin er integrert. Mekanisk avtrekk.

Soverom
Soverommet fremstår lyst, med malte, lyse vegger som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. En skyvedørsgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass, og vinduet gir godt lysinnslipp og mulighet for effektiv lufting.

Entré tilknyttet bod
Lys og velkomnende entré, malt i 2022 med god plass til oppheng av yttertøy ved montering av knagger. Fra gangen har du adkomst til en praktisk innvendig bod med garderobeinnredning – perfekt for oppbevaring av klær, støvsuger og annet utstyr.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Montera Elektro & VVS AS. Ny kurs til stekeovn, montering av stikkontakter i kjøkken, montering komfyrvakt, tilkobling av platetoppen og stekeovn. Utført okt. 2020.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Krakkelering i vask. Slitt fuge enkelte steder i dusjen.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- For nor år siden observert sølvkre. Tiltak ble gjennomført og saken ble utbedret. Ingen observert i ettertid.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Trolig gjort en arealoppmåling I 2018 da undertegnede kjøpte boligen.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård bygget i 1892 og senere renovert i 2002-2004. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/plaster e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på entrédør (kald trekk kan oppstå)
- Sprekk i vegg/vindusforing i stue og bak varmeovn
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom gulv
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje
- Spor av svertesopp på silikonfuge i dusjsone
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Dør på baderomsinnredningen er løs i hengsle
- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på EL-anlegg

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at leietaker hadde et strømforbruk på ca. 5 780 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 014,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fibernett, varmtvann, renter, avdrag, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader 2.926,-
Fibernett 199,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01 2.932,-

Borettslaget har reforhandlet renten på fellesgjelden, og de månedlige fellesutgiftene for denne andelen reduseres fra kr. 6 057,- og til kr. 6 014,- i mai 2025.

Borettslaget har IN-ordning på 2 lån (1 lån relevant for denne andelen). Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil de månedlige fellesutgiftene reduseres ytterligere til kr. 3 124,- pr. mnd.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 913 565,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 654 259,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter. Enebakkveien 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986893598.

Det er pt. ikke planlagt/besluttet noen større vedlikeholdsoppgaver. Sameiet har gjennomført en energikartlegging av borettslaget, hvor det er kommet forslag til utbedringer for å spare energi. Dette skal nok legges frem for årsmøtet i mai.

Styrets arbeid 2023/2024
Styret har hatt et aktivt år med flere tiltak for vedlikehold, sikkerhet og forbedring av fellesarealer og fasiliteter. Blant de viktigste punktene:

Vedlikehold og oppgraderinger:
- Byttet tak over tilbygg og terrasse, inkludert nødvendige tilpasninger etter avdekkede konstruksjonsfeil.
- Utskifting av lys i heis og fellesområder til LED.
- Byttet kurs i hovedtavle og etablert midlertidig byggstrøm.
- Montert nytt tredekke på terrasse.
- Overmalt en rekke tagger på fasade og port.

HMS og sikkerhet:
- Vurderer montering av snøfangere for bedre sikkerhet vinterstid.
- Bistått ved vannlekkasje fra sprinkelanlegg som medførte store vannskader i seks leiligheter. Saken er meldt til forsikring.

Forbedringer for beboere:
- Forhandlet frem ny avtale for internett: Nytt modem/ruter, hastighet økt til 1000/1000 Mbps og lavere månedspris (199 kr).
- Forespurt tilbud på montering av snøfangere.

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 537 000,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207598127 (balkonglån for de som har bygget dette)
Type: A
Restsaldo: 18.603.154,-
Restløpetid: 25 år 2 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,64%
Andel av saldo: 0,-
Kapitalkostnader: 0,-
IN-ordning: Ja.

Lånenummer: OBOS04-98207841579
Type: T
Restsaldo: 2.437.600,-
Restløpetid: 13 år 7 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,64%
Andel av saldo: 465.521,-
Kapitalkostnader: 2.890,-
IN-ordning: Ja.

Lånenummer: OBOS06-98207938890
Type: A
Restsaldo: 2.326.001,-
Restløpetid: 15 år 10 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,64%
Andel av saldo: 43.487,-
Kapitalkostnader: 346,-
IN-ordning: Nei.

Lånenummer: OBOS07-98208258486
Type: A
Restsaldo: 1.472.280,-
Restløpetid: 28 år 8 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,64%
Andel av saldo: 27.523,-
Kapitalkostnader: 162,-
IN-ordning: Nei.

Borettslaget IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte seksjonseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 12 136,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr så lenge det ikke er i sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76405134

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 056 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger sentralt og attraktivt til på Galgeberg med sjarmerende trehusbebyggelse og trivelige gater rett utenfor døren. Kort gåavstand til både Ensjø, Kampen og Vålerenga. Det er også veldig kort vei til sentrum.

Nærområdet byr på flere flotte tur- og rekreasjonssteder som Vålerenga park, Kampenparken, Klosterenga, Botsparken, Tøyenparken og Svartdalsparken. Videre er det kort vei til Jordal sportspark med bl.a fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. Det er også en rekke badeplasser innen kort avstand. Det er heller ikke langt til Alnaelva, hvor man kan gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Turen opp til Ekebergsletta og vakre Ekeberg skulpturpark kan også anbefales. I tillegg har man Kampen barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. Du har også fantastiske Østmarka som kan tilby nydelige turområder, lysløyper og badevann.

Dagligvarehandel kan bl.a. gjøres på Coop EXTRA St. Halvardsgate eller Rema 100 Jordal eller Kiwi Vålerenga. Det finnes også flere kulinariske butikker i nærområdet med bredt utvalg. I nærområdet finnes også en rekke koselig serveringssteder som Kiosken, Smia, Kampen Bistro og Lille Kampen café, samt flere nisjeforretninger. Kort gangavstand er det også til Grønland, Bjørvika, Sørenga og sentrum med bredt utvalg av servicetilbud, forretninger, restauranter og caféer. Det er også umiddelbar nærhet til Sats rett utenfor.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. Utover dette så går også busslinje 100 (Kjeller) og linje 110 (Lillestrøm) også fra busstoppet på Galgeberg. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten og her med linjene 1-4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.12.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2999, datert 21.09.1988. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/232/54/2:
03.09.1929 - Dokumentnr: 912976 - Erklæring/avtale
midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:59

23.07.1932 - Dokumentnr: 991060 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.10.1947 - Dokumentnr: 406277 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:59

07.01.1965 - Dokumentnr: 500235 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:59

19.01.1865 - Dokumentnr: 900002 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

12.12.1994 - Dokumentnr: 71219 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:59

22.12.1994 - Dokumentnr: 73852 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:459

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (Fastpris) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 520,-

Samlet skal selger betale kr. 127 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Enebakkveien 15



Enebakkveien 15

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	20 min 1.6 km

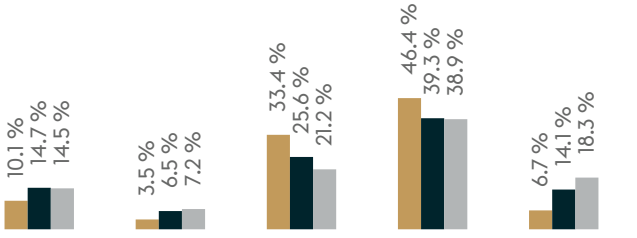
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	11 min 0.9 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

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

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0126/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enebakkveien 15, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Pernille Lamark

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3887298
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro & VVS AS. Ny kurs til stekeovn, montering av stikkontakter i kjøkken, montering komfyrvakt, tilkobling av platetoppen og stekeovn. Utført okt. 2020.

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Krakkelering i vask. Slitt fuge enkelte steder i dusjen.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: For nor år siden observert sølvkre. Tiltak ble gjennomført og saken ble utbedret. Ingen observert i ettertid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Trolig gjort en arealoppmåling I 2018 da undertegnede kjøpte boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0126/25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5756
Enebakkveien 15 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Enebakkveien 15 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
29. mai 2024 kl. 18:00, Vålerenga Baptiskirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Informasjon om hvor boligen er i hver atasje
7. Informasjonssak om sikring av tak, snøfangere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Forslag fra beboere og styret

Med vennlig hilsen,
Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra Obos foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier og protollfører til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra Obos foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på årsmøtet blant de fremmøtte eierne..

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5756_Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.

Sak 6

Informasjon om hvor boligen er i hver atasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon om hvor boliger er i hver etasje. F.eks at dørene inn til fløyene merkes med leilighets nummer, slik at besøkende eller bud vet hvilken vei de skal gå. Det kan stå til leiligheter H0201, H0203 osv.

Styrets innstilling

Dette høres ut som et bra tiltak. Det kan gjøres veldig enkelt med laminert papir, eller metallskilt eller lignende som må graveres. Forslag til kostnad, mellom 10 – 20 000.-

Forslag til vedtak

Det onformeres hvor hver enkelt bolig befinner seg , Det kan gjøres veldig enkelt med laminert papir, eller metallskilt eller lignende som må graveres. Kostnadsramme mellom 10 – 20 000.-

Sak 7

Informasjonssak om sikring av tak, snøfangere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sikre taket bedre for å hindre at snø og is faller ned og skader mennesker eller dyr. Styret har kontaktet vaktmester Andersen for å hente inn tilbud på montering av snøfangere, der det ikke er tilstrekkelig sikret i dag. Det er montert snøfangere på oversiden av takvinduene, noe som medfører felter på 3 – 4 meter med snø og is uten sikring frem mot tak kanten. Vi har opplevd farlige situasjoner med fallende is senest denne vinteren, hvor is falt ned rett ved siden av en barnevogn. Vi har fått et estimat på ca 75 000.- for å sikre taket på begge sider.

Dette er en HMS sak, hvor borettslaget kan bli erstatningspliktig ved ulykker. Styret kommer derfor å gjennomføre dette innen neste vinter.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

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

Forslag fremmet av beboer.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nytt calling anlegg. Dagens calling er 10 år + gammelt, så det føles ustabilt og upraktisk. Systemet har dårlig lyd og fjernåpning av lås er ikke stabilt. Når det skal være 2 mobilnummer på samme bolig viker det ikke alltid å kontakte person 2.

Ønsker å fremme forslag om nytt calling anlegg med video.

Styrets innstilling: Dagens anlegg er dårlig og veldig upraktisk når det gjelder å bytte ut kontaktperson når nye personer flytter inn. Vi må belage oss på å bytte ut dagens anlegg før eller senere, så styret synes dette må gjennomføres nå. Dette kommer til å koste en del, kanskje så mye som 100 000.-

Avstemming JA / NEI

Forslag fremmet av beboer.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Rampe for barnevogn fra inngangsdør til heis. Det er vanskelig å håndtere en barnevogn på egenhånd, og en slik rampe kan også brukes hvis beboere oppbevarer f.eks en tung elsykkel i leiligheten. Det finnes en rampe som kan felles inn til vegg når den ikke er i bruk, slik at den ikke er i veien ved vanlig bruk av trappen.

Styrets innstilling: Våre beboere har forskjellig behov til forskjellige tider, er det mulig å legge til rette for disse behovene så er det fint. Styret har vært i kontakt med leverandør av en slik innfellbar rampe, som har vært på befaring og gitt oss et tilbud.

Tilbudet er: Produksjon og installasjon: 38.790,- inkl moms. Faktureres ved ferdig installasjon i Enebakkveien 15. Alle ramper er tilpasset de ulike trappene og lages etter mål.

Avstemming JA / NEI

Forslag fremmet av beboer.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Rømningsvei fra balkong. Siden det ikke er brannoppstillingsplass i bakgården, hadde det vært fint om leiligheter som i sin helhet vender mot bakgården får en brannstige? Kanskje uttrekkbar, evt. taustige som et rimeligere alternativ?

Styrets innstilling: Det finnes alternativ rømningsvei for alle leiligheter som ikke har sprinkelanlegg. De som ikke har sprinkler har mulighet til å rømme via minimum 2 av våre 3 trappehus. Leiligheter som ikke har mer enn 1 mulig rømningsvei, er utstyrt med sprinkelanlegg for å utsette faren til brannvesenet ankommer og kan få beboere trygt ut. Styret stiller seg derfor negative til dette forslaget.

Men styret stiller seg ikke negative til at beboere selv kan kjøpe inn «ikke fastmonterte brannstiger» om dette er ønskelig.

Forslag fremmet av beboer.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Energikartlegging av borettslaget. Bygget virker dårlig isolert ref forrige vinter med veldig kalde dager. Mitt første forslag er å utføre en energikartlegging i bygg og leiligheter for å se hvor varme lekker mest og eventuelle tiltak som må gjøres for å redusere energikostnader.

Styrets innstilling: Styret har fått tips fra Velstyrt.no om muligheten for støtte fra Enova for opp til 50% av en slik kartlegging, og muligheter for å få dekket resten av Oslo kommune. Styret har derfor sendt inn søknad til både Enova og Oslo kommune og fått positivt svar fra Enova (200 000.-) til dette tiltaket. Hvis Oslo også støtter oss skal ikke dette koste borettslaget noen ting (utrolig bra). Vi må legge ut for deler av kostnadene, men hvis vi innvilges støtte vil dette tilbakebetales.

Styrets innstilling: Hvis vi får støtte fra Enova og Oslo kommune, så mener styret vi må gå for dette. Det er ikke hver dag vi får dekket kostnader opp til 400 000.- for å kartlegge hvilke utfordringer vi måtte ha på bygget.

Avstemming JA / NEI

Forslag fremmet av beboer.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kartlegge kostnader for å utbedre energifremmende tiltak. Ut fra kartleggingen som forhåpentligvis blir gjennomført når / hvis vi får støtte. Kartleggingen vil muligens vise oss hvor det er størst behov for utbedringer, som kan være: Balansert ventilasjon, etterisolere og utbedre skader, bytte vinduer og / eller dører, bergvarme / vannbåren varme osv.

Styrets innstilling: Hvis vi får støtte til energikartlegging, så stiller styret seg positiv til dette.

Avstemming JA / NEI

Forslag fremmet av styret:

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tagging på vegg mot gate. Dette er et evigvarende problem som vi må ta stilling til enda en gang. Til nå er det styret som har malt over taggingen, mer eller mindre hver gang dette skjer. Men dette gjøres på fritiden til styremedlemmene, noe som ikke er forventet av oss. Styret har kontaktet vaktmester for å finne ut hva de tar for jobben med å overmale tagger, de sier at de tar 1000 – 1200 + moms for å male over hvis det er 4-5 tagginger + kostnader som maling, pensler, parkering, bompenger. Så da har heller styret malt selv det siste året.

Styret mener at denne oppgaven ikke er noe som skal forventes av styret. Vi må derfor stemme over hva som skal gjøres med dette fremover.

1. skal vi la bygget tagges ned?

Avstemming JA / NEI

2. Hvis nei på siste spørsmål. Skal styret bestille overmaling av vaktmester ved behov, men ikke oftere en 1 gang per mnd?

Avstemming JA / NEI

3. Hvis nei på siste spørsmål. Skal styret stå til ansvar for innkjøp av maling og alt nødvendig utstyr og male over tagging ved behov, men ikke oftere en 1 gang per mnd mot et vederlag på 500.- per gang?

Avstemming JA / NEI

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Arne Sandbukt Flaate	Enebakkveien 15
Styremedlem	Pia Remøy Gudmundsen	Enebakkveien 15
Styremedlem	Hennie Sjølie Osmundsen	Enebakkveien 15
Varamedlem	Hans Olov Øgren	Enebakkveien 15
Varamedlem	Audun Rossvoll	Enebakkveien 15

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Enebakkveien 15 Borettslag
Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.
Enebakkveien 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986893598, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 54

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Enebakkveien 15 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Tagger på yttervegger

Overmalt antall tagger på port til portrom: 1111111

Overmalt antall tagger på husvegg: 1111111111111111111111111111

Laget HMS skriv til alle beboere og distribuert denne.

Bortkjøring av søppel som ikke skal kastes i søppelrommet, utført av vaktmester. Dette er ting som er dumpet av beboere i søppelrommet.

Startet og gjennomført utbytting av tak over tilbygg og terrasse mot bakgården. Har også utført tilpassninger på takrenner mot baghagen. Etter det ble avdekket konstruksjonsfeil med lufting på samme tak, så er dette tatt tak i og endringer er gjennomført for at det skal være i orden.

Byttet ut en kurs i hovedtavle på østsiden. Takprosjektet måtte ha strøm for å drifte ustyr. Skiftet til en 32 amp kurs, og lagt ut middlertidig byggstrøm til prosjektet.

Målt av vannforbruk og oversendt dette til kommunen.

Byttet ut lys i heis, fra lysstoffrør til LED. Lyset var for dårlig og måtte byttes ut.

Sjekket i markedet hva det koster for fiber til alle beboere, hvis vi skulle bytte til en annen leverandør. Har sjekket med 2 andre leverandører, Telenor og Global Connect, hvor den ene var betydelig dyrere en det vi har i dag og den andre har mye brukerklager. La derfor press på leverandøren vi har i dag, og fikk et godt tilbud tilbake som vi takket ja til. Avtalen er at alle får nytt modem og ruter, hastigheten til alle økes til 1000 / 1000 og prisen reduseres til 199 per mnd.

Byttet ut gamle lamper i fellesområder og beboeres boder etter hvert som de slutter å virke.

Vært på befaring i leiligheter til beboere etter klage på vindsus gjennom dør eller vinduer i leiligheten. Har også vært i flere leiligheter på befaring etter klager på «plystring» og sus i ventilasjonen.

Innbrudsforsøk fra bakhagen til portrommet. Det har vært et forsøk på å komme seg inn porten fra hagen til portrommet i november 2023. Skader på rammen til porten og vegg ved siden av port. Vaktmester har rettet opp skadene på selve porten, men det er fortsatt skader på vegg.

Innbrudstyv kom seg IKKE inn :-)

Sprukket rør i sprinkelanlegget. Skjedde hos en beboer kl 03:15 den 11/1. Brannalarmen ble utløst siden sprinkleranlegget mistet trykk. Det ble vannskader i 6 leiligheter, 2 som ikke er beboelige og må totalrenoveres. Gulv, tak og vegger må byttes ut. Det kommer til å ta ca 3 mnd før de kan flytte hjem. Saken er selvfølgelig meldt inn til forsikringsselskapet som dekker skade på selve bygget. Den enkelte beboer som er berørt må kontakte sitt

eget forsikringsselskap når det gjelder innbo / løsøre som er skadet / ødelagt. Styreleder har bistått de berørte så godt som det er mulig, men mye kommer til å bli lagt på den enkelte som er berørt.

Kastet henslengt støvsuger i søppelrommet. Kastet denne på mini gjenbruksstasjon.

Har sendt spørsmål til vaktmester om Vaktmester Andersen kan gi oss et tilbud på montering av snøfangere på taket. Det er enkelte områder som ikke har snøfangere nederst mot takrenner. De stopper ca midt på taket, dette er ikke bra nok i forhold til HMS.

Server til overvåkningskameraer startet å "pipe". Måtte resette passord på server og forsøke å finne ut hva det er som er feil. Mulig harddisken må formateres. Fikk fjernet pipingen, men problemet er ikke løst.

Bestilt vask av søppelkontainere.

Kjøpt inn maling til fasade og port.

Kjøpt inn materialer til benk og byttet det som har knekt.

Har hatt kontakt med tilstøtende borettslag ved behov.

Holdt styremøter jevnt og etter behov.

Gjennomført dugnad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold, bytte av tak grunnet tidligere vannlekkasje.

Finanskostnader er høyere enn en budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1 500 000,-og en økning av felleskostnader på 4%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enebakkveien 15 Borettslag.

Lån
Enebakkveien 15 Borettslag har lån i Obos- banken..
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: XJ3OP-XWEKL-U6JU5-E8ECZ-YM6TV-TIPZE

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XJ3QP-XWEKL-U6JU5-EBECZ-YM6TV-TPZE

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**731 327**	**724 730**	**731 327**	**-408 636**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-424 232	1 331 776	467 300	-1 029 890
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-562 265	-742 014	-844 772	-567 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-260 000	-719 029	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		106 535	135 864	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 139 962**	**6 597**	**-377 472**	**-1 596 890**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-408 636**	**731 327**	**353 855**	**-2 005 526**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 125 313	884 897
Kortsiktig gjeld	-1 533 948	-153 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**-408 635**	**731 327**

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 312 881	1 070 383	1 175 460	1 440 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 852 900	1 731 564	1 977 540	2 166 000
Innbetalinger		11 700	0	0	0
Andre inntekter	3	45 000	28 806	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 222 481**	**2 830 753**	**3 173 000**	**3 606 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-16 920
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 936	-8 511	-13 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-110 710	-106 438	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-26 000	-9 908	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 459 572	-143 017	-231 000	--231 000
Forsikringer		-212 369	-183 319	-200 000	-232 500
Kommunale avgifter	9	-405 277	-349 799	-387 700	-455 740
Energi/fyring		-206 541	-406 376	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 728	-133 728	-156 000	-133 730
Andre driftskostnader	10	-167 451	-149 191	-210 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 833 273**	**-1 592 975**	**-1 712 700**	**-1 749 890**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**389 208**	**1 237 778**	**1 460 300**	**1 856 110**
Innbetalt andel fellesgjeld		260 000	719 029	0	0
DRIFTSRESULTAT		**649 208**	**1 956 807**	**1 460 300**	**1 856 110**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	146 530	98 720	0	150 000
Finanskostnader	12	-1 219 971	-723 750	-993 000	-1 433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 073 441**	**-625 030**	**-993 000**	**-1 283 000**
ÅRSRESULTAT		**-424 232**	**1 331 776**	**467 300**	**573 110**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 331 776		
Fra annen egenkapital		-424 232	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 223 689	75 223 689
Tomt		9 752 000	9 752 000
Langsiktige fordringer	14	2 629 336	2 735 871
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 605 025**	**87 711 560**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	25
Andre kortsiktige fordringer	15	6 798	12 209
Driftskonto OBOS-banken		1 118 514	872 662
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**1 125 313**	**884 897**
SUM EIENDELER		**88 730 337**	**88 596 457**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	16	11 098 634	11 522 867
SUM EGENKAPITAL		**11 104 134**	**11 528 367**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 177 755	25 000 020
Borettsinnskudd	18	51 914 500	51 914 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**76 092 255**	**76 914 520**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 289 793	73 248
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr600 000)		0	0
Påløpte renter		121 059	5 617
Påløpte avdrag		49 993	0
Annen kortsiktig gjeld	19	73 103	74 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 533 948**	**153 570**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 730 337**	**88 596 457**
Pantstillelse	20	87 368 300	87 368 300

Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.4.2024
Styret i Enebakkveien 15 Borettslag

Kurt Arne Sandbukt Flaate/s/ Pia Remøy Gudmundsen/s/ Hennie S. Osmundsen/s/

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

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital

fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 700 274
Kabel-TV	131 340
Lån/Renter	20 498
Eiendomsskatt	788
Kapitalkostnader på IN-lån	1 265 493
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	47 388
Overført til kapitalkostnader	-1 312 881
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 852 900**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	25 530
Nettinnbetalinger	17 470
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 744, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 936.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 000**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - A Hansen gruppen AS	-1 212 397
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 212 397**
Drift/vedlikehold bygninger	-82 763
Drift/vedlikehold VVS	-11 038
Drift/vedlikehold elektro	-96 642

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 459 572**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-789
Vann- og avløpsavgift	-221 237
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-405 277**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 187
Lyspærer og sikringer	-741
Vaktmestertjenester	-50 894
Renhold ved firmaer	-95 493
Andre fremmede tjenester	-13 748
Andre kostnader tillitsvalgte	-744
Andre kontorkostnader	-336
Telefon, annet	-1 843
Bank- og kortgebyr	-2 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 451**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 065
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 062
Andre renteinntekter	122 403
SUM FINANSINNTEKTER	**146 530**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-963 024
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 880
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 219 971**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.232/bnr.54
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Balkonglån OBOS04	2 629 336
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**2 629 336**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN	4 805
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 993
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 798**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 883 670
Egenkapital fra IN tidligere år	6 941 506
Egenkapital fra IN 2023	260 000
Reduksjon EK fra IN	-986 542
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**11 098 634**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-3 247 253	
Nedbetalt tidligere	511 382	
Nedbetalt i år	124 183	
		-2 611 688

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 730 000	
Nedbetalt tidligere	193 335	
Nedbetalt i år	88 225	
		-2 448 440

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2010	-29 353 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 684 810
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	349 857

Nedbetalt tidligere, IN	6 941 506	
Nedbetalt i år, IN	260 000	
		-19 117 627
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 177 755**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto balkonglån	-73 103
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-73 103**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 914 500
Pantelån	24 177 755
Påløpte avdrag	49 993
Beregnede IN-forpliktelser	6 214 964
TOTALT	**82 357 212**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible
midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76405134. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08. og 28.02. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 5756 **Selskapsnavn:** Enebakkveien 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

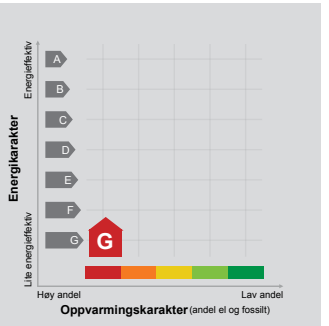
OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Enebakkveien 15
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80598165
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-119256
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

HUSORDENSREGLER FOR ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG

(Husordensregler vedtatt av styret i Enebakkveien 15)

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

§ 1. Husordensreglene

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

§ 2. Ro

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

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

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

§ 3. Sykler

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

§ 4. Fellesvaskeriet

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

§ 5. Dører

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

§ 6. Energisparing

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

§ 7. Søppel

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

§ 8. Fellesarealer

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

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

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

§ 9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

§ 10. Antenner

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

§ 11. Elektriske vifter koblet til felles ventilasjon

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

§ 12. Ferdsel eller opphold på borettslagets tak.

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

§ 13. Grill på balkonger

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

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

_____

Sted og dato

_____

Andelseier og leil.nr

_____

Adresse

_____

Underskrift

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

8514585 5756/102 12.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.05.2025.

Boligselskap:	5756 Enebakkveien 15 Borettslag
Organisasjonsnr:	986.893.598
Andelseier:	Pernille Lamark
Leieobjektnr:	102
Adresse:	Enebakkveien 15, 0657 OSLO
Andelsnummer:	2
Borettsinnskudd:	kr 729.900,–
Hjemmeside:	www.logologi.no/enebakkveien15

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76405134.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapet har ingen parkeringsmuligheter.
- Varmt vann er inkludert i felleskostnadene.
- Balkonglån kr 3 247 253 ble 8. mars 2019 fordelt på de leilighetene som har bygd balkong.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Selskapet har inngått avtale om garantert betaling av felleskostnader fra 1.5.21.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207598127	A	18.603.154,-	25 år 2 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS04-98207841579	T	2.437.600,-	13 år 7 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS06-98207938890	A	2.326.001,-	15 år 10 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS07-98208258486	A	1.472.280,-	28 år 8 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.057,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.926,-
Fibernett	199,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	2.932,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.014,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	405,-	31.620,-	12.136,-	540.841,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207598127	465.521,-	2.890,-
* OBOS06-98207938890	43.487,-	346,-
* OBOS07-98208258486	27.523,-	162,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 537.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

VEDTEKTER
FOR
ENEBAKKVEIEN 15 BORETTSLAG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0126/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Enebakkveien 15 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 54, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no