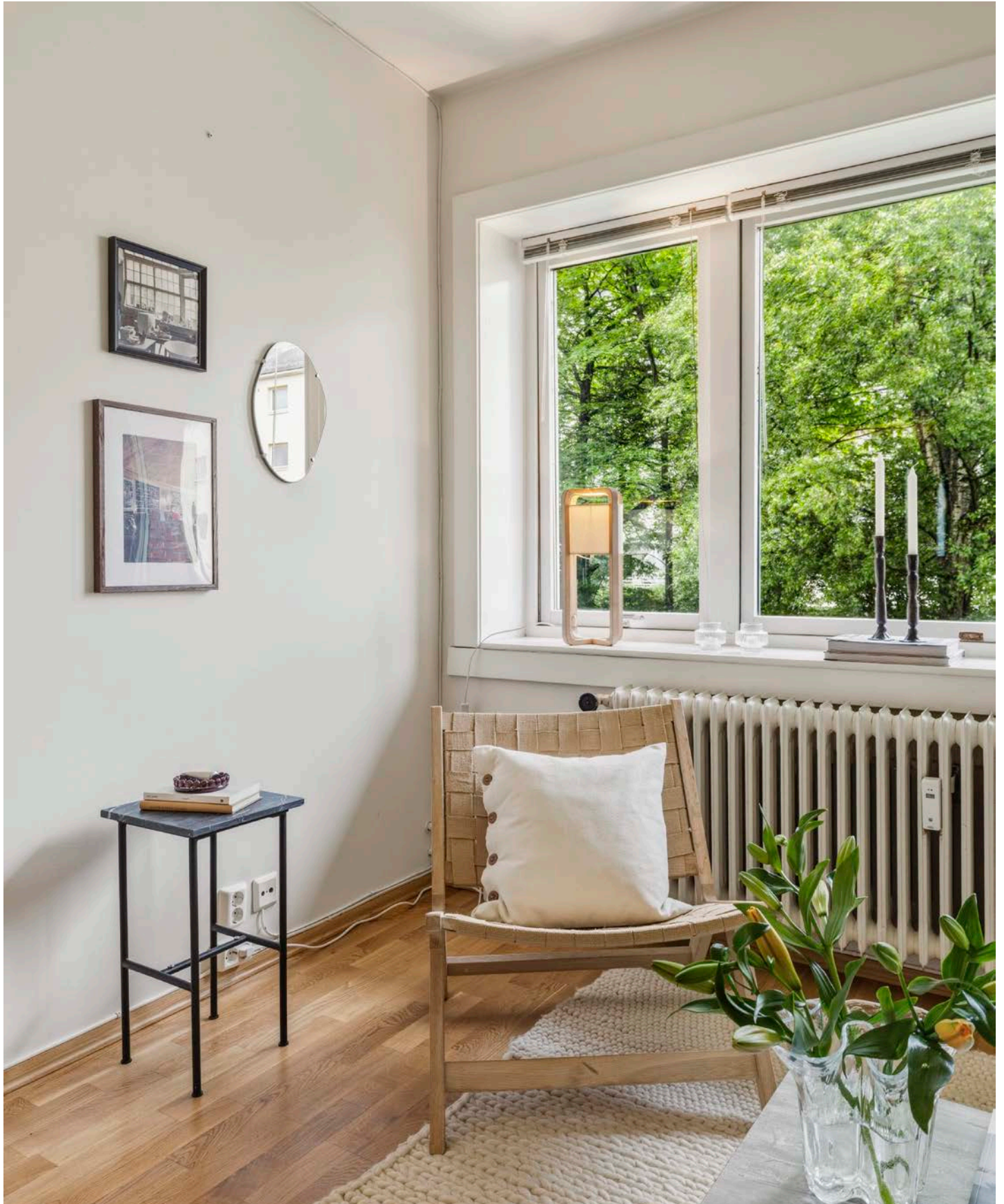


Ensjøveien 31A

ENSJØ

notar



Prisantydning Kr. 3 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 29/29 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Ensjøveien 31A

Spennende selveier med god planløsning i 2.etg.
Heis. Trenger oppussing. Internett og kabel-tv
ink. Mulig å leie fast p-plass.

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Adresse | Ensjøveien 31A 0661 OSLO |
| Prisantydning | Kr 3 200 000,- |
| Fellesgjeld | Kr 32 426,- |
| Omkostninger | Kr 81 901,- |
| Totalpris | Kr 3 314 327,- |
| Fellesutgifter | Kr 2 337,- |
| BRA-i/BRA Total | 29/29 m ² |
| Eierform | Eierseksjon |
| Boligtype | Eierleilighet |
| Byggeår | 1939 |
| Soverom | 0 |
| Etasje | 2 |

Spennende bolig med god planløsning og stort potensial - skap din egen drøm!

Er du på utkikk etter en sentralt beliggende bolig, hvor du kan starte med blanke ark og sette ditt personlige preg? Da kan denne leiligheten være midt i blinken for deg. Her har du muligheten til å skape et fantastisk hjem!

Det har vært solgt lignende leiligheter i sameiet hvor kjøkken er flyttet ut i stuen, slik at leiligheten kan omgjøres til en 2-roms.

Verdt å nevne:

- Fin planløsning
- Kjøkken med nisje til oppvaskmaskin
- 2,59 m takhøyde
- TV & internett er inkludert
- Bod i kjeller
- Fellesvaskeri
- Hyggelige utearealer i sameiet
- Mulig å leie fast p-plass
- Mulighet for rask overtagelse

Her bor du supersentralt med Ensjø Torg som nærmest nabo og Ensjø T-banestasjon er et steinkast unna.

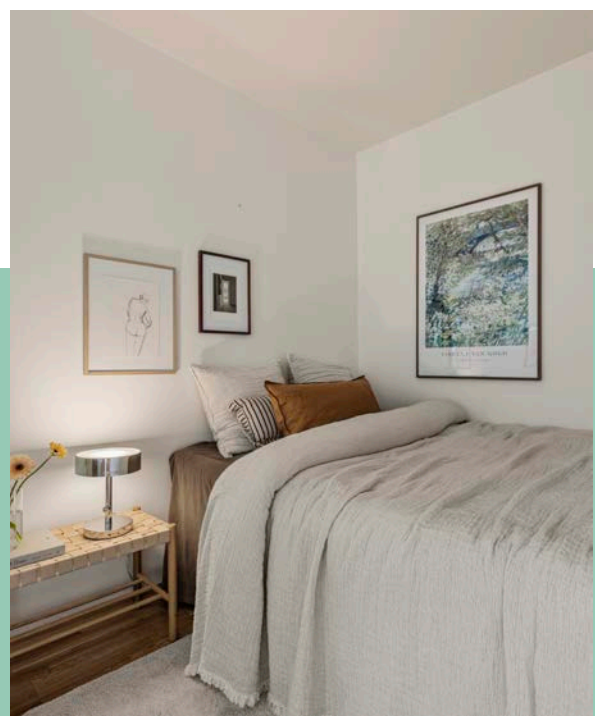
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

| | |
|-------------------|-----|
| Om boligen | 3 |
| Plantegning | 5 |
| Ditt nye nabolag | 19 |
| Nøkkelinformasjon | 26 |
| Vedlegg | 43 |
| Budgivning | 100 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

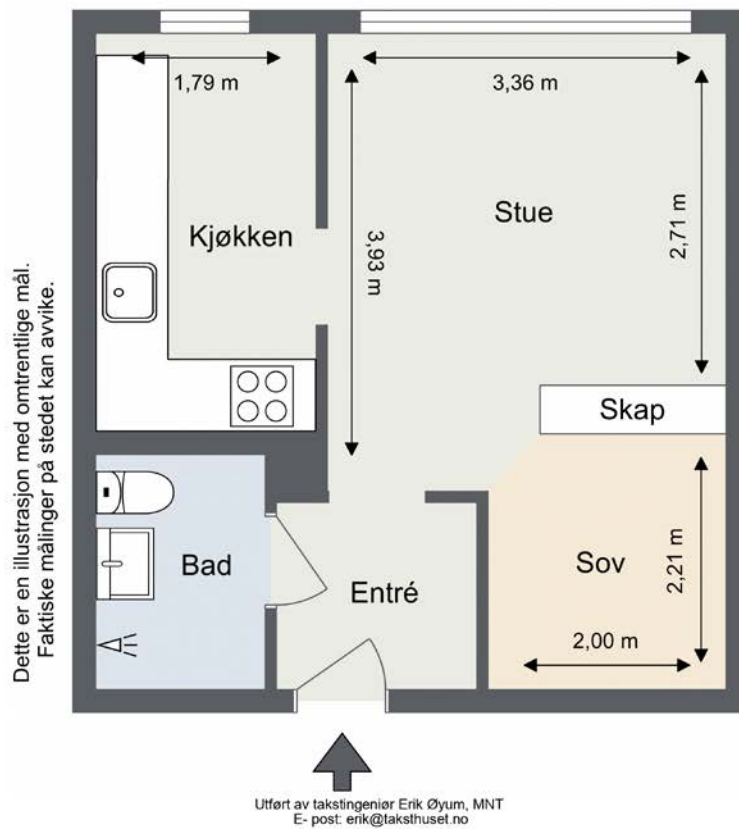
”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



























Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte interveier, sittegruppe, plen og beplantning.



Sameiet har en hyggelig hage, boligen vender mot denne.



Det er to gjesteparkeringsplasser (plass 27 og 28, rett utenfor hoved inngangen)



Mulig å leie fast p-plass. Sameiet har 32 parkeringsplasser. Det er 29 faste parkeringsplasser som leies ut til beboere.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger like ved Ensjø Torg med umiddelbar nærhet til Rema 1000, Kiwi eller Spar, du kan trene hos Fresh Fitness eller Sats Kampen, gå på restaurant, eller få en hårklipp hos frisøren.

Her bor du attraktivt til mellom Vålerenga, Kampen og Hasle med kort avstand til hovedstadens yrende folkeliv og rike servicetilbud. Fra boligen har du gangavstand til alt du måtte trenge.

Ved Fyrstikktorget finner man blant annet Baker Hansen, restaurant, fysioterapeut, blomsterforretning, Apotek, frisør, sushikafe m.m.

Hasle Torg kjøpesenter ligger også en kort spasertur unna med blant annet Coop Mega, Baker Hansen, Vitus apotek, Vinmonopol, frisør, solstudio og treningssenter. For øvrig mange dagligvare og servicetilbud i nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tøyen, Grønland Basar og Fyrstikktorget et rikt og variert utvalg. Grünerløkka og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon, sykkel og bil.

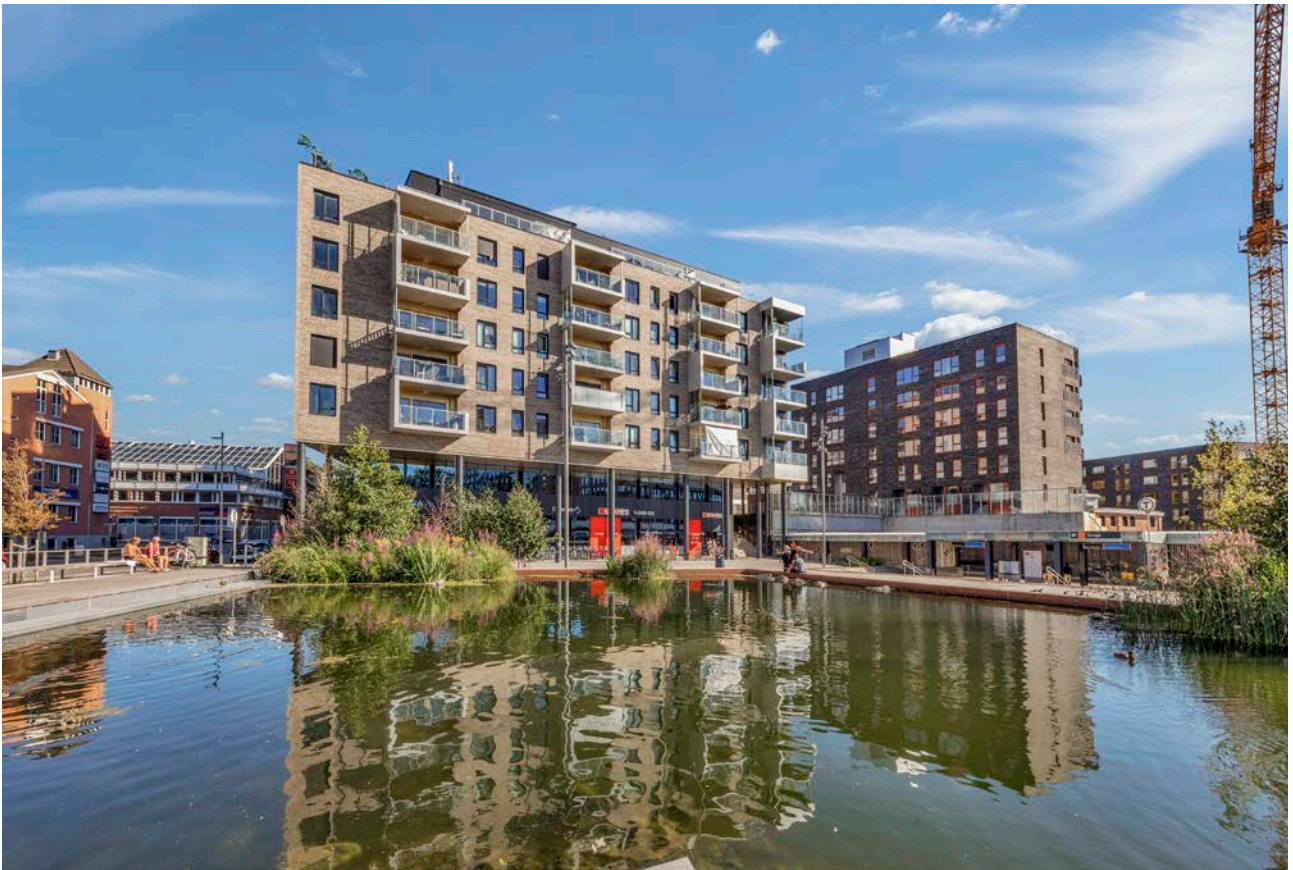
Det er flere flotte park- og grøntområder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Kampen Park og Hovindammen som ligger like ved Valle Hovin. Svært gode turmuligheter i området med tur- og sykkelvei mot sentrum fra Grefsenkollen og Østmarka passerer like ved. Det er også kort vei til piknik og grilling i Tøyenparken.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Ensjø T-banestasjon er et steinkast unna og tar deg med til alle kanter av byen. I tillegg til fire t-bane linjer 1-4 med hyppige avganger fra Ensjø, finnes bussholdeplass med blant annet buss nr. 20, 37, 21 og 28 i nærområdet.

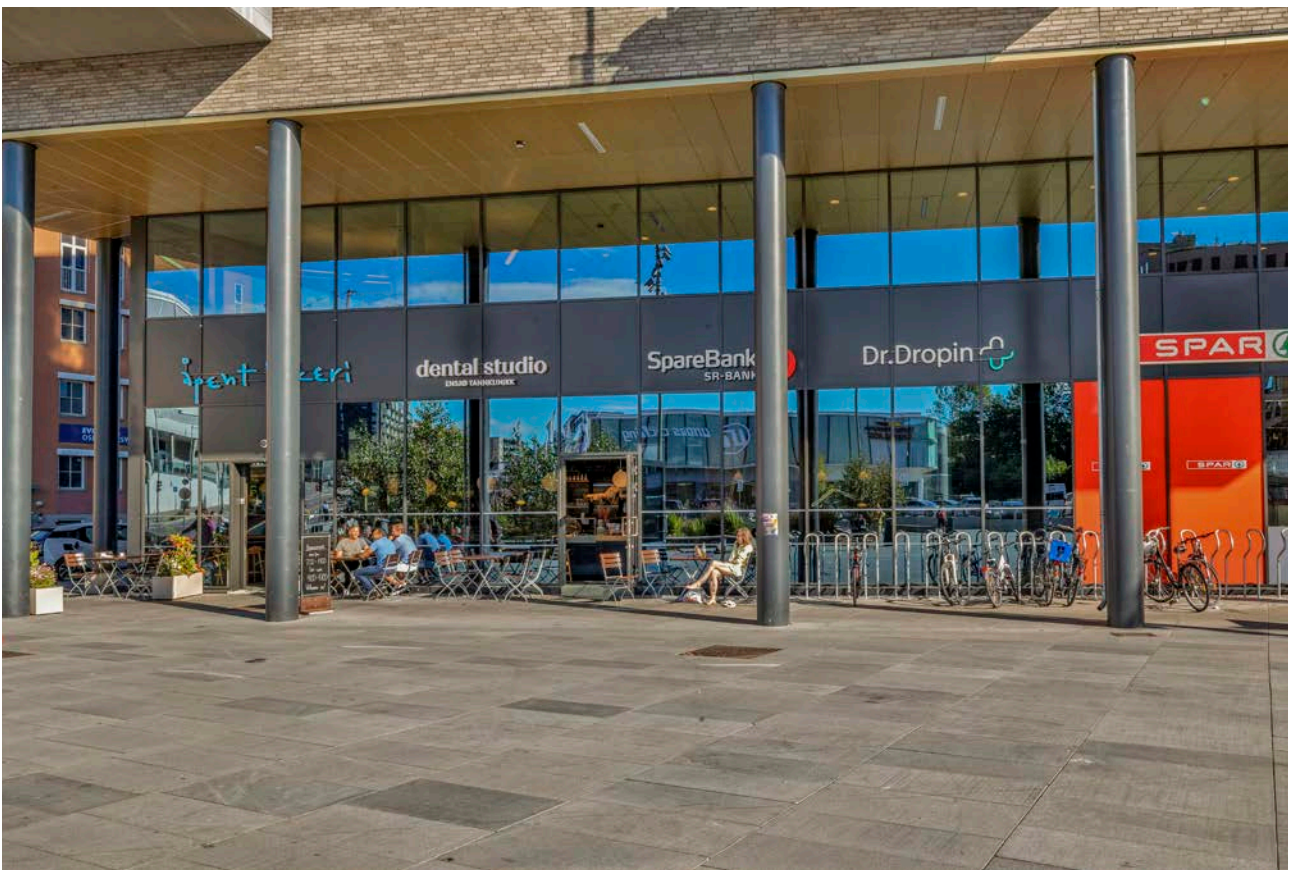
ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Leiligheten er kun et steinkast unna Ensjø Torg som har blitt veldig koselig og her ligger også Ensjø T-bane med fire forskjellige linjer.



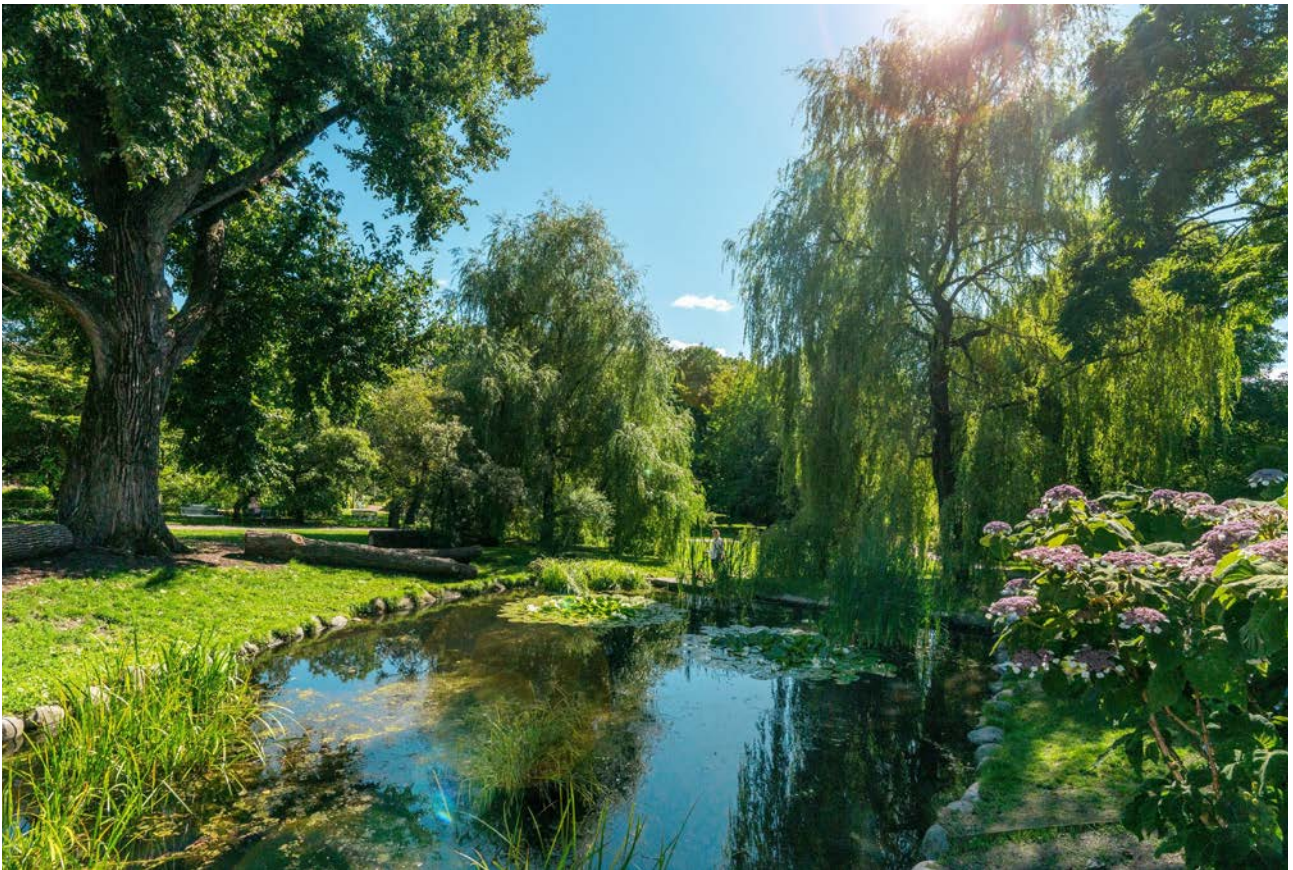
Åpent Bakeri ligger på Ensjø Torg



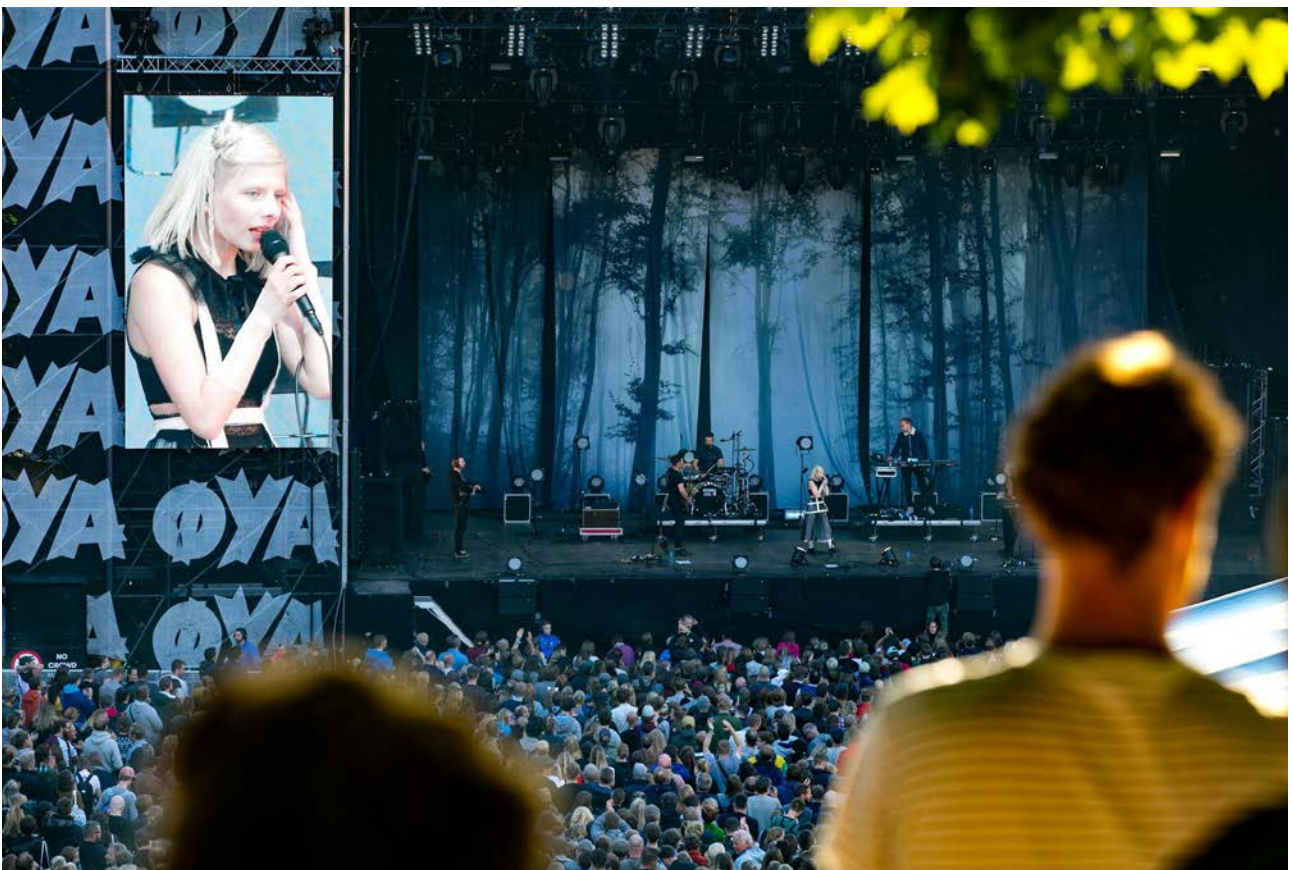
Noen få minutter fra leiligheten finner man også idylliske Kampen Park. Parken ligger på en høyde og er et perfekt sted for deg som ønsker å slappe av.



Kort vei til Vålerenga som er et ettertraktet boligområde, godt kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og Vålerenga parken



Botanisk hage på Tøyen



Tøyenparken ligger ligger 6 min sykkel tur rett ved der Øyafestivalen holdes hver sommer.

Nabolagsprofil

Ensjøveien 31A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

| | |
|---|---|
|  Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | 4 min  0.3 km |
|  Ensjø Linje 1, 2, 3, 4 | 5 min  0.4 km |
|  Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 17 min  1.4 km |
|  Oslo Hospital Linje 13, 19 | 21 min  1.8 km |
|  Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 8 min  4.2 km |

Skoler

| | |
|---|--|
| Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser | 7 min  0.6 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser | 10 min  0.8 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser | 16 min  1.4 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser | 10 min  0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser | 9 min  0.8 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 8 min  0.6 km |
| Valle Hovin videregående skole | 17 min  |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

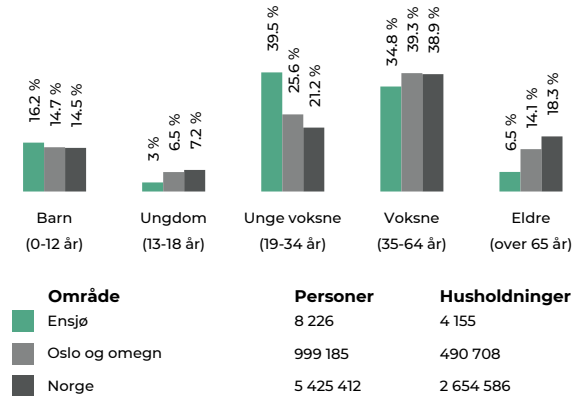
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100




Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---|---|
| Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 63 barn | 5 min  0.4 km |
| Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn | 5 min  0.4 km |
| Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn | 6 min  0.4 km |

Dagligvare

| | |
|-------------|---|
| Kiwi Jordal | 4 min  |
| Spar Ensjø | 4 min  |



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 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

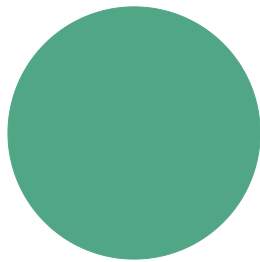
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

| | |
|--|---------|
| 🏆 Jordal ballbane og skatepark | 7 min 🚶 |
| Fotball, skatepark, lekeclass, ballspill | 0.5 km |
| 🏆 Fyrstikkaleen flerbrukshall | 8 min 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
| 🏃 Fresh Fitness Ensjø | 5 min 🚶 |
| 🏃 SATS Kampen | 7 min 🚶 |

Boligmasse



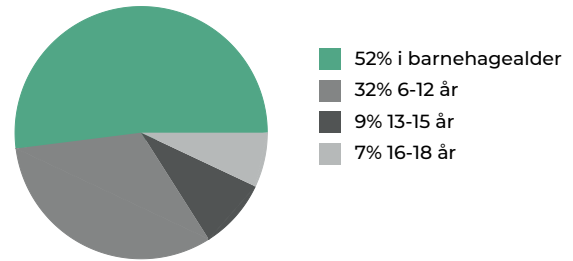
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|--------------------------|---------|
| 📍 Fyrstikktorget | 8 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Ensjø Torg | 4 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

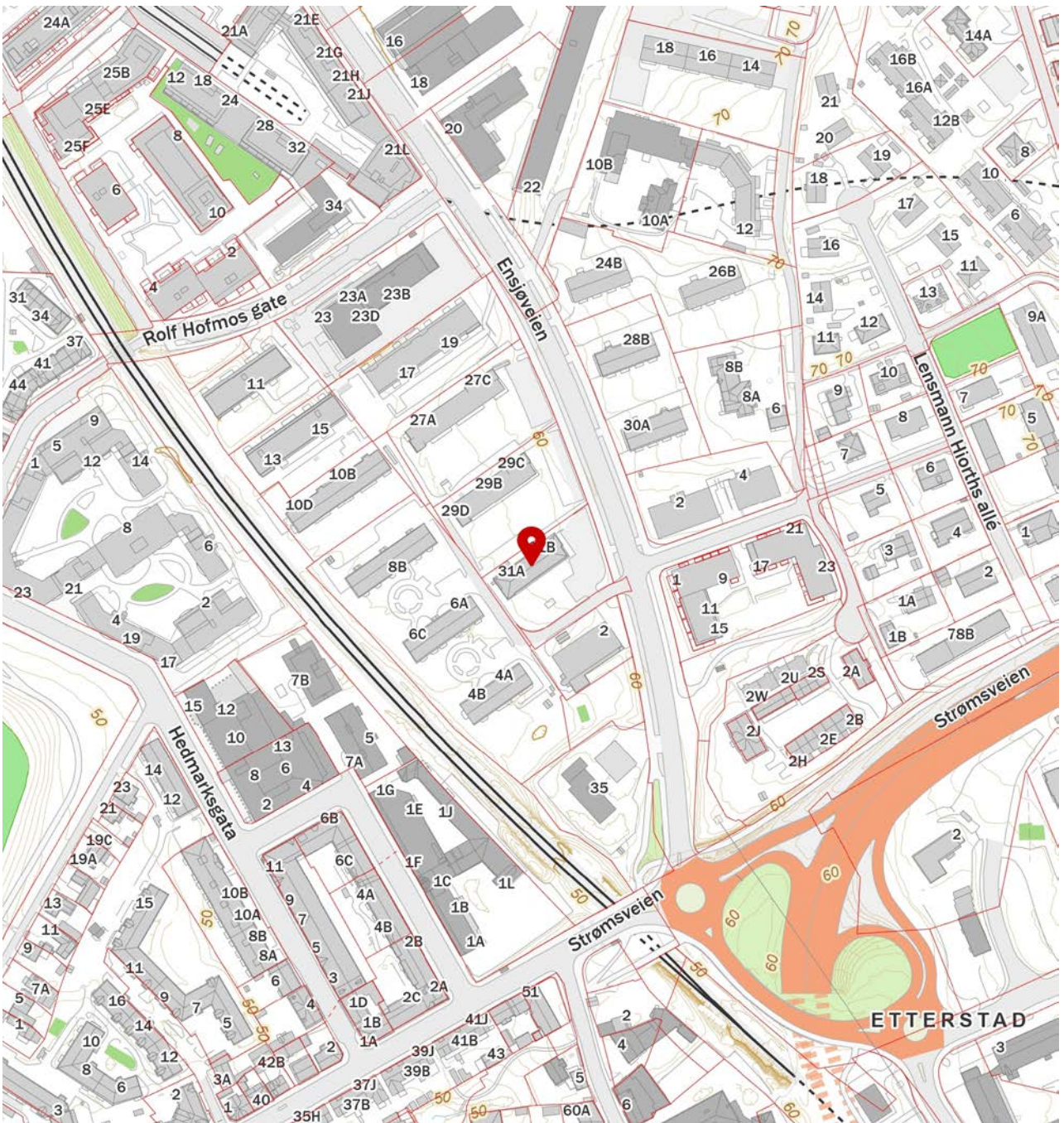
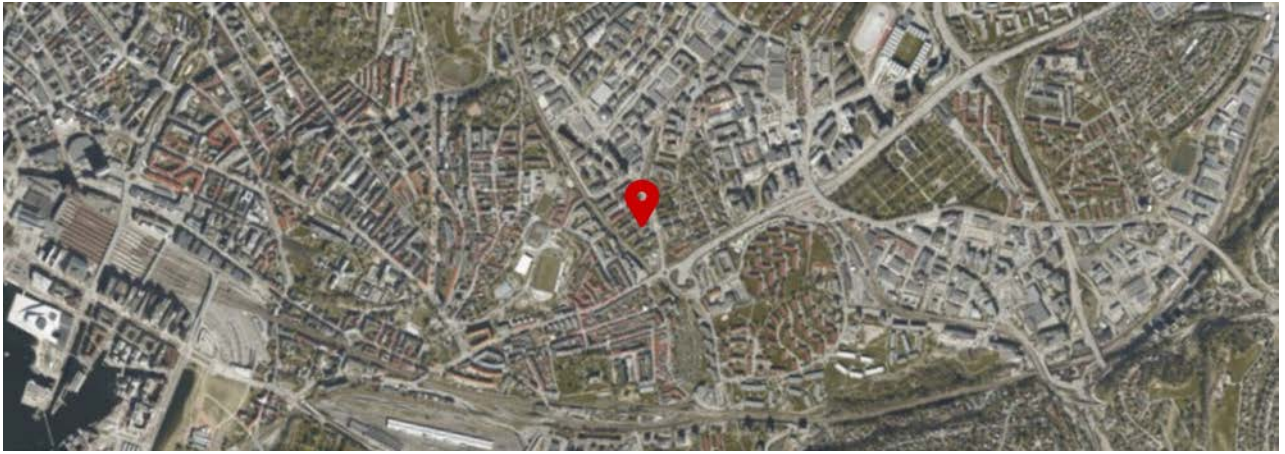
Ensjø
Oslo og omegn
Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 69% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



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 2026



 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 2026

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ensjøveien 31A, 0661 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0020/26

SELGER

Mette Elin Sandbakken
Tommy Atle Sandbakken

MATRIKSEL

Gårdsnummer 133, bruksnummer 10, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Ensjøveien 31 med orgnr.: 979145616 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalæen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger har ikke bebodd leiligheten så vi vet derfor ikke forbruket.

TOMT

Eiet tomt på 2.197 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte interneveier, sittegruppe, plen og beplantning.

SAMEIEBRØK

32 / 2353

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.04.2026, utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1939

BYGGEMÅTE

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre.

Vinduer: 2-lags isolerglass i trerammer datert 1987. Vinduene er topphengsele. Fastkarmsvindu i stuen.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Innvendige dører: Glatt innerdør til badet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner og magnetventiler til lekkasjestopper på begge rørene. Bad: Kobberrør trukket synlig langs veggen. Det er stoppekraner på rørene.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).

Varmesentral: Eldre radiatoranlegg tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarme i følge årsmøteinncalling). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten.

Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Ventilasjon: Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsventil på kjøkkenet.

Spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg: Sikringskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs pluss jordfeilrelé.

Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

Brann: Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Hulltaking: Det er betong/murvegg på badet. I tillegg vender dusjsonen, som er den mest fuktutsatte delen av badet, mot oppgang/nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rust i sluk.

Manglende synlig membranløsning. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Sluk bør byttes og det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. I praksis betyr dette rehabilitering av badet. Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av hele badet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer. Eldre vinduer med bruksslitasje. Det mangler et håndtak på ett vindu. Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i

dette tilfellet. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av

isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelisten kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

Dører. Døren subber i karmen. Noen mindre riper i døren. Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Overflater. Det er bruksslitasje. Det er bom i fliser på kjøkkenet. (Bom i fliser betyr at det er hulrom/dårlig heft mellom flis og flislim og at flisen ikke hefter fullt til underlaget). Bom er å betrakte som et avvik. Det er oppsprukne fuger. Det har gått et lite skall av flis i entréen. Ved bom i flis må fliser tas opp og legges på nytt. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

Overflater vegger og himling bad. Generell bruksslitasje. Noe misfarging i fuger. Det er enkelte gamle borehull i veggfliser. Tette borehull med silikon. Utbedring generelt bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Overflater gulv bad. Generell bruksslitasje. Silikon slipper i overgangen mellom vegg og gulv. Utbedring av silikon- og sementfuge: Skjær/skrap ut gammel fuge og erstatt med ny silikon. Manglende utbedring medfører at vann trenger ned bak flisene. Det skal være membranløsning under støp og fliser som holder badet tett, men det er ønskelig å lede mest mulig vann ned i sluk. Da unngår man unødig magasinering av vann i støpen.

Ventilasjon bad. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre anlegg uten kjent historikk. Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige deler av. Deler av anlegget er skjult i vegg- og gulvkonstruksjoner. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Ventilasjon. Fra årsmøteinnkallingen: "Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes." Omfang eller type klager er ikke kjent. Sameier og borettslag har ofte forbud mot tilkobling av vifter på felleskanaler. Det er ikke gjort kjent om det er tilfelle i dette sameiet. Vær oppmerksom på denne problemstillingen. Hvis sameiet har denne type regler kan man bli pålagt og fjerne tilkoblinger på badet og på ventilator. Dette kan også være en årsak til at det er klager om matlukt osv. i leiligheter. (Man presser forurenset luft inn i felleskanaler og videre inn i andre leiligheter).

Varmesentral. Eldre anlegg. (Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten). Ofte er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innhent nytt brannslukningsutstyr. Det er et klistremerke på brannslukkeren med teksten "ikke godkjent".

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Det har vært observert rotter i området. Sameiet har avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Det har vært observert beskjedne forekomster av skjeggkre i andre leiligheter i gården. Sameiet har avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse.

Tilleggskommentar:

Sameiet installerte bergvarme i 2025 med lånefinansiering. Fyringskostnadene gikk såpass mye ned at overskuddet fra fellesutgiftene nå brukes til å betjene renter og betale ned lånet. Når lånet er nedbetalt medfører det at fellesutgiftene kan reduseres. Leiligheten har i dag ventilator tilkoblet kanal. Styret har avgjort at dette ikke lenger skal være tillatt, så skal kjøkkenet pusses opp må det byttes til kullfilter.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2024: Sameiet byttet ut olje med Bergvarme.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et uregulert område. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17.

Ensjøbyen

I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen. Hovedmålet på Ensjø var å endre området fra næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Det ble planlagt at det på Ensjø ville komme titusener av kvadratmeter med forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater, konserter og mye mer. Ensjøbyen er idag en urban bydel med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden. For mer informasjon om utviklingen av området Ensjø og Hovin anbefales det å ta en kikk på <https://www.ensjobyen.no> og <https://www.ensjø3d.no>

Ensjø er i enorm utvikling og det må påregnes byggearbeid.

Pågående byggesaker:

Ensjøveien 31 A - bruksendring og flytting av trapp. Saksnummer: 202600593. Siste dok. 02.02.2026.

Ensjøveien 31 A - rehabilitering av bad - H0401. Saksnummer: 202510639. Siste dok. 22.10.2025.

Rolf Hofmos gate - oppgradering av vei mellom Ensjøveien og undergangen under Gjøvikbanen. Saksnummer: 202508600. Siste dok. 20.01.2026.

Østerdalsgata 7 B - ombygging og bruksendring av kontorlokaler til omsorgsboliger. Saksnummer: 202515836. Siste dok. 30.10.2025.

Østerdalsgata 7A - bruksendring fra kontor til treningssenter. Saksnummer: 202504387. Siste dok. 21.01.2026.

Pågående plansaker:

Østerdalsgata 1 A-L - planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål. Saksnummer: 202002020

Ensjøveien 16-22 - Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Saksnummer: 2025/09924

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming med bergvarme og radiatorer. Radiatorer er fra byggeår.

Alle vannmålere ble byttet i april 2026 av Brunata og Lyse. Hver seksjon vil nå bli fakturert direkte fra Brunata/Lyse på månedlig basis, i stedet for at kostnadene går via sameiet som tidligere. Allikevel vil det komme en årlig avregning på energitapet fordelt etter eierbrøk.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av internett og Kabel-TV. Dette er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Sameiet har 32 parkeringsplasser. Det er 29 faste parkeringsplasser som leies ut. Dette koster fra 1. oktober 2025 kroner 400,- per måned. Pris for eksterne leietakere blir kroner 1300,- per måned. Alle parkeringsplasser i sameiet leies ut og forvaltes via UNUM-appen. Sameiet har per 04.06-2026, 2 ledige parkeringsplasser. Flere plasser leies ut eksternt, og beboere i gården har prioritet over eksterne.

Det er to gjesteparkingsplasser (plass 27 og 28, rett utenfor hoved inngangen). Der kan gjester stå parkert i 72 timer. Beboere registrerer selv gjester direkte i appen.

Det er ellers beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Ved utleie skal forretningsfører/styret ha meddelelse om ny eier/ bruker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger brukstillatelse på påbygg av heis i blokken i 2000.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1938 som stemmer med dagens planløsning. Det foreligger også tegninger datert 15.04.1998 som også stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken og alkove.

- Takhøyde i stue er målt til 2,59 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller med gulvareal på ca. 1 m². Boden er under en trapp og har skråhimling. Grunnet høyde og skråhimling er ikke boden målbar.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Erik Øyum.

STANDARD

Spennende selveier - perfekt oppussingsobjekt med stort potensial!

Den arealeffektive og praktiske planløsningen utnytter hver kvadratmeter på en smart måte som gjør at leiligheten oppleves som større enn hva kvadratmeterne skulle tilsi. De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp og en behagelig atmosfære.

ENTRÉ

Lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Skap for diverse oppbevaring. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

- Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs pluss jordfeilrelé. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

KJØKKEN

Delvis separat kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkkenet. Ventilator tilkoblet kanal. Spalteventil i vindu.

- Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin.

STUE

Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Boligen er godt tilpasset sosialt liv.

- Takhøyde stue 259 cm.

Det har vært solgt lignende leiligheter i sameiet hvor kjøkken er flyttet ut i stuen, slik at leiligheten kan omgjøres til en 2-roms/ ha separat sovealkove. Dette må uansett søkes styret.

ALKOVE

Her kan det også settes opp en lettvegg for sonedeling i stuen.

BAD/WC

Flislagt bad med dusjnisse og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Det foreligger ikke informasjon om kjente problemer med badet. Ukjent alder, men eldre bad. Veggflater med flis og malte flater. Himlingsplater på badet. Flislagt gulv. Elektrisk styrt vifte.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett i stuen og soverommene. Fliser i gangen og kjøkken.
Vegger: Malte flater/malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt glatt himling.

VENTILASJON

Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsentil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer

HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 m² Kjellerbod har et gulvareal på ca. 1 m². Boden er under en trapp og har skråhimling. Grunnet høyde og skråhimling er ikke boden målbar.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Bad, entré, kjøkken og alkove.

IKKE MÅLBARE AREALER

Kjellerbod har et gulvareal på ca. 1 m². Boden er under en trapp og har skråhimling. Grunnet høyde og skråhimling er ikke boden målbar.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets fellesvaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 337,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV, internett, nedbetale andel gjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, honorarer, felles bygningsforsikring, m.m.

Herav:

Kabel TV og internett: 469,-

Felleskostnader: 1 868,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 867 466,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 469 864,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 3 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 80 811,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 3 314 327,-

Av dette utgjør kr. 32 426,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/133/10/3:

01.04.1939 - Dokumentnr: 4638 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1939 - Dokumentnr: 11336 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1940 - Dokumentnr: 2161 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 3067 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71543 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90 % AV 1 TGL OVERDRAGELSESSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71543 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1

24.08.1987 - Dokumentnr: 54101 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 3

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 32/2353

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER

20894202

OM SAMEIET

Sameiet Ensjøveien 31 består av 45 boligseksjoner.

Forretningsførselen er Alle Tall AS.

Selskapet er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polisenummer. 20894202.

Sameiet har egen vaktmester, Bendiks sitt team fra boligforvalterne på helsfyr.

Trappevask utføres av Renerom AS.

Fellesvaskeri i kjeller med industri-vaskemaskiner og industri-tørketrommel. Det koster 30kr for tørk og 25kr for vask.

Sykkelparkering ute, ved siden av gjeste-parkeringsplassene.

Det har blitt søkt om støtte til Enova i forbindelse med bergvarmeprosjektet. 02.05.2025 ble rapporten godkjent og sameiet vil få utbetalt en støtte på kr. 870.000,- For å finansiere bergvarmeprosjektet tok sameiet opp et lån på kr 3.400.000,- i Handelsbanken. Lånet ble tatt opp med bakgrunn i at sameiet skulle få støtte fra Enova og at støtten skulle brukes til å nedbetale på lånet. Hele støtten fra Enova på kr 870.000,- skal gå til å nedbetale deler av lånet i Handelsbanken. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret i samarbeid med Ivar Solvang hos Prosjekt og Byggrådgivning, utarbeidet en oversikt over antall vinduer og balkongdører med mål, tilknyttet rekken i femte etasje mot hagen, samt vinduer fra andre etasje og opp til femte etasje mot Ensjøveien. Videre innhentet styret to pristilbud både fra Tekn. Byggingeniør AS og Rettbygg AS. Etter dette har styret innhentet pristilbud fra Rettbygg AS. Dette pristilbudet gjelder utskiftning av syv balkongdører i 5 etasje til en kostnad tilsvarende 240 725,- kroner. Dessverre har det i etterkant av dette dukket opp uforutsette situasjoner som har medført at styret, basert på den økonomiske situasjonen måtte nedprioritere videre behandling av denne saken.

Årsak til nedprioritering:

1. Bergvarmeprosjektet kostet mer enn antatt og budsjettet, grunnet utfordringer som oppstod under arbeider som medførte at det måtte borres en ekstra brønn.

2. Sameiet har fått avvik tilknyttet brannanleggssystemet. Styret har forsøkt å finne alternativer for utbedring. Dessverre er anlegget udatert og må i den forbindelse erstattes, med tilhørende brannvarslere i samtlige seksjoner. Kostnad 210 000,- kroner. I følge styret på mail 03.06-2026: Det er installert nytt brannanlegg.

3. Utfordring med ventilasjonsanlegget. Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes. Omfang og kostnad for utbedring av dette er foreløpig ukjent. I følge styret på mail 03.06-2026: Utfordring med ventilasjon er komplisert og er ikke utbedret.

Styret vil også påpeke at etter gjennomgang av behov for utskiftning av vinduer og balkongsdører har konkludert at tilstand og alder på balkongsdører og vinduer i hele gården er tilnærmet likt for alle, men følgelig finnes det unntak som skiller seg ut. Unntakene er gjeldene for balkongsdørene i rekken mot hagen i femte etasje og takvinduer i syvende etasje, samt noen vinduer mot Ensjøveien. Årsak til disse unntakene kan etter styrets vurdering skyldes både hvor utsatt disse vinduene og balkongsdørene er for vær og vind, samt seksjonseierens manglende vedlikeholdsplikt over tid, jf. Lov om eierseksjoner § 32 bokstav i.

I henhold til Lov om eierseksjonsloven § 32 faller utskiftning av vinduer og balkongsdører inn under sameiets ansvar. Samtidig har styret etter å ha jobbet med denne saken, konkludert med at tilstand og alder på balkongsdører og vinduer i hele gården er tilnærmet likt for alle. Etter styrets vurdering vil det derfor være i strid med Lov om eierseksjonsloven § 58 annet ledd å kun skifte ut balkongsdørene i femte etasje. Seksjonseier har hatt et vedlikeholdsansvar selv og ikke opprettholdt dette over tid, og derfor er det urimelig at dette skal belastes andre seksjonseiere.

Når det gjelder utskiftning av vinduer og balkongsdører, ser ikke styret andre alternativer enn å gjennomføre dette ved kapitalinnkalling fra seksjonseiere. Dette har ikke blitt gjort, ettersom styret oppfatter dette som en tung byrde for de fleste å bære i den dyrtiden vi nå befinner oss i. I følge selger på mail 05.02-2026: Vi har en vindus-reparatør som har deler til vinduer og dører i gården (de har gått ut av produksjon, men han har fortsatt masse igjen). Han brukes til å reparere der det trengs. Men dette går på kostnad til den enkelte seksjon. Vi har ikke økonomi å bytte alle vinduer til alle leiligheter pt. Hver seksjon kan gjøre dette selv, etter avtale med styret, og nye vinduer må ikke endre fasaden noe særlig.

Styret tar sitt forvaltnings ansvar på alvor, og vil i den forbindelse opplyse at styremedlemmene Farshid Samsami og Vibeke Lærum har selv bekostet å etablere infrastruktur for elbilladere i gården. Dette med bakgrunn i sameiets anstrengte økonomiske situasjon. Selv om kostanden med å etablere infrastruktur for elbilladere faller inn under sameiets ansvar.

I følge styret på mail 09.02-2026: I teorien vil nedbetaling av bergvarmelånet medføre reduksjon i felleskostnadene. Det er per i dag ingen planlagte økninger i felleskostnader eller fellesgjeld. Det foreligger ingen vedtatte saker som vil medføre økning. Det er ikke vedtatt noen større prosjekter eller arbeider.

Det vil bli installert videoovervåkning ved ved inngang A og inngang B.

Det er etablert elbilladere med tilhørende infrastruktur på flere parkeringsplasser i sameiet. Tiltakene er finansiert av de aktuelle seksjonseierne, som har bekostet både ladeanlegg og nødvendig infrastruktur. For å sikre forutsigbarhet, tydelig regulering og likebehandling i sameiet, ønsker seksjonene å inngå særskilte leieavtaler for disse plassene. Avtalene foreslås vedtektsfestet.

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

Vedtatt: Forslaget ble enstemmig vedtatt

I følge styret på mail 03.06-2026: Ingen store prosjekter er vedtatt. Ingen økning i felleskostnader er planlagt.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 32 426,- pr. 31.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Bank: Handelsbanken.

Lånenummer: 8398.72.53528

Type lån: Annuitet

Rente: 6,8%

Andel av saldo per 31.12-2025: ca. 32 426

Lånet innfris 2038.

ANDEL FORMUE

Kr. 13 882,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Årsresultatet for 2025 ble 1 022 319,-.

Sameiet har per 31.12-2025 en negativ egenkapital på kr. 1 374 976,-. Dette knyttes ekstraordinære kostnader knyttet til vedlikehold. Styret er oppmerksom på situasjonen og har iverksatt tiltak for å styrke egenkapitalen.

Sameiet har blant annet:

- Økt parkeringsavgiften for alle, og spesielt for eksterne.
- Sameiet har fått orden på en kaotisk parkeringsløsning som resulterte i store tapte inntekter.
- Fjernet unødvendige avtaler og prosedyrer, her var det mye å spare.
- Reforhandlet avtaler vi har sett nødvendig å beholde.
- Byttet ut forhandlere som ikke var villige til å gå ned i pris eller øke ytelsene mot å beholde samme beløp.
- Ikke minst byttet oljefyren til bergvarme, her var det veldig mye å spare, men det meste av dette går til betjening av renter og nedbetaling av lån fordi vi beholdt fellesutgiftene som de var.
- Ved at styret jobber aktivt selv og tar kontroll får vi oversikt og da er det mange tjenester vi kunne fjerne, som vi eller måtte betale for.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Alle Tall AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

Det er lov med dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle

tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utskiftning av stikkrør (grenrør) ut til hovedgren faller inn under Sameiets vedlikeholdsansvar.

Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og i heisene.

Ombyggingsarbeid skal meldes styret før arbeid igangsettes.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Leiligheten har i dag ventilator tilkoblet kanal. Styret har avgjort at dette ikke lenger skal være tillatt, så skal kjøkkenet pusses opp må det byttes til kullfilter.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Boligen ble vasket 31.05-2026 og vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 27.04-2026
Egenerklæringsskjema, datert 04.06-2026
Boliginformasjon, datert 06.05-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ENSJØVEIEN 31A

Tilstandsrapport, datert 27.04-2026

Egenerklærings skjema, datert 04.06-2026

Boliginformasjon, datert 06.05-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022


Tilbehørsliste


Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 10, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 13722-3357

Eiendomsverdi ref nr: GU1146

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har noe bruksslitasje og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifisering. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett i stuen og soverommene. Fliser i gangen og kjøkken. Veggflater: Malte flater/malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatt innerdør til badet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Det er opplyst at radiatorer fungerer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke informasjon om kjente problemer med badet. Ukjent alder, men eldre bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte.

Det er betong/murvegg på badet. I tillegg vender dusjonen, som er den mest fuktutsatte delen av badet, mot oppgang/nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med

oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkkenet.

Ukjent eksakt alder på innredningen. Noen bruksmerker forekommer.

Ventilator tilkoblet kanal. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner og magnetventiler til lekkasjestopper på begge rørene. Bad: Kobberrør trukket synlig langs vegg. Det er stoppekraner på rørene.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).

Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer.

Eldre radiatoranlegg tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarme i følge årsmøteinncalling). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs pluss jordfeilrelé. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

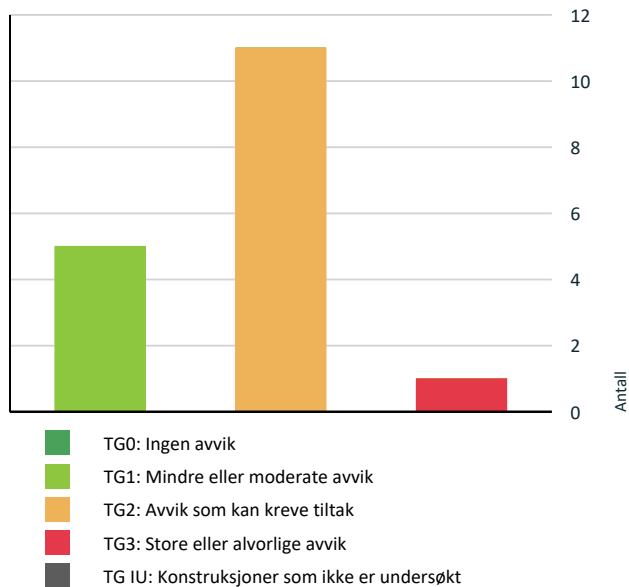
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

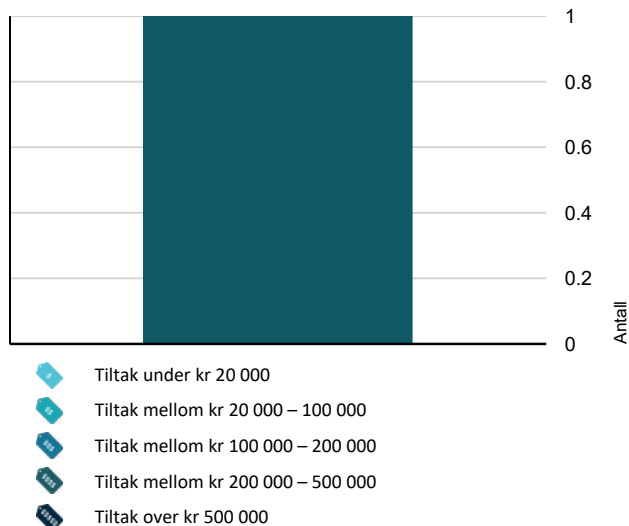
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har noe bruksslitasje og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Det mangler et håndtak på ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelister kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.



Håndtak mangler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karmen. Noen mindre riper i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold og saker som er til behandling i sameiet, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i stuen og soverommene. Fliser i gangen og kjøkken. Veggflater: Malte flater/malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje.

Det er bom i fliser på kjøkkenet. (Bom i fliser betyr at det er hulrom/dårlig heft mellom flis og flislim og at flisen ikke hefter fullt til underlaget). Bom er å betrakte som et avvik. Det er oppsprukne fuger.

Det har gått et lite skall av flis i entréen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved bom i flis må fliser tas opp og legges på nytt.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 7 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 2 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt innerdør til badet.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Det er opplyst at radiatorer fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisse og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke informasjon om kjente problemer med badet. Ukjent alder, men eldre bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med flis og malte flater. Himlingsplater på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Noe misfarging i fuger. Det er enkelte gamle borehull i veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette borehull med silikon. Utbedring generelt bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Punktstjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 37 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Vær oppmerksom på at sluket ligger utenfor selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Silikon slipper i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av silikon- og sementfuge: Skjær/skrap ut gammel fuge og erstatt med ny silikon. Manglende utbedring medfører at vann trenger ned bak flisene. Det skal være membranløsning under støp og fliser som holder badet tett, men det er ønskelig å lede mest mulig vann ned i sluk. Da unngår man unødig magasinering av vann i støpen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernssluk uten klemring eller synlig membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rust i sluk. Manglende synlig membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk bør byttes og det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader.

I praksis betyr dette rehabilitering av badet. Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.

Se også eget punkt om ventilasjon generelt.

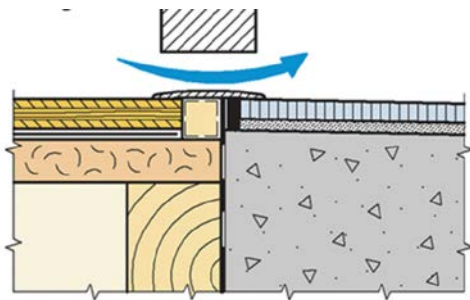
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.



Prinsippkisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. I tillegg vender dusjonen, som er den mest fuktutsatte delen av badet, mot oppgang/nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminate benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandeblender, induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkkenet.

Ukjent eksakt alder på innredningen. Noen bruksmerker forekommer.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Spalteventil i vindu.

Se eget punkt om ventilasjon generelt for vurdering og tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner og magnetventiler til lekkasjestopper på begge rørene.

Bad: Kobberrør trukket synlig langs veggen. Det er stoppekraner på rørene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre anlegg uten kjent historikk. Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige deler av. Deler av anlegget er skjult i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra årsmøteinnkallingen: "Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes." Omfang eller type klager er ikke kjent.

Sameier og borettslag har ofte forbud mot tilkobling av vifter på felleskanaler. Det er ikke gjort kjent om det er tilfelle i dette sameiet. Vær oppmerksom på denne problemstillingen. Hvis sameiet har denne type regler kan man bli pålagt og fjerne tilkoblinger på badet og på ventilator. Dette kan også være en årsak til at det er klager om matlukt osv. i leiligheter. (Man presser forurenset luft inn i felleskanaler og videre inn i andre leiligheter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt styret i sameiet for informasjon om status og eventuelle planlagte tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Eldre radiatoranlegg tilkoblet vannbåren varme. (Bergvarme i følge årsmøtteinnkalling). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Leietager opplyser at radiatorene fungerer. Det ikke kjent om det er feil med anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre anlegg. (Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ofte er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs pluss jordfeilrelé. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

Kursoversikten stemmer ikke.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod

oversikt fra tidligere eiere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringssskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Det er et klistremerke på brannslukkeren med teksten "ikke godkjent".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

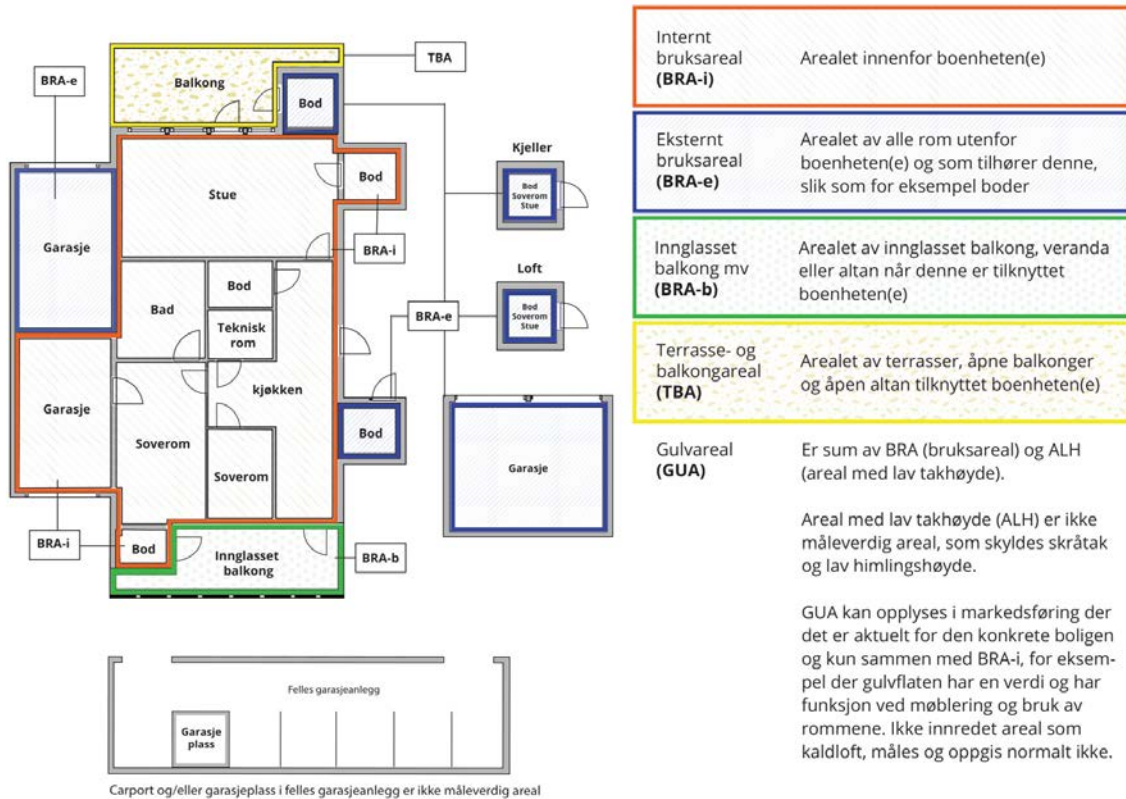
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 29 | | | 29 | |
| Kjellerbod, ikke målbar | | | | | |
| SUM | 29 | | | | |
| SUM BRA | 29 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, entré, kjøkken, alkove | | |
| Kjellerbod, ikke målbar | | Kjellerbod | |

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 259 cm. i stuen.

Kjellerbod har et gulvareal på ca. 1 m². Boden er under en trapp og har skråhimling. Grunnet høyde og skråhimling er ikke boden målbar. Bod er påvist av leietager. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 27.4.2026 | Erik Øyum emd nøkkel | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 133 | 10 | 0 | 3 | 2197 m ² | Planinnsyn | Eiet |

Adresse

Ensjøveien 31 A

Hjemmelshaver

Sandbakken Mette Elin, Sandbakken Tommy Atle

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Ensjøveien 31

Eierandel

32 / 2353

Forretningsfører

Alle Tall AS

Organisasjonsnr

979145616

Felles formue

Kr. 13 882 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 33 125 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ensjø i Oslo. God kollektivforbindelse med buss og T-bane. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. I nærheten ligger Jordal, Vålerenga og Kampen. Nærmeste matforretning er Kiwi Jordal. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|------|--|
| 2025 | Fås ved henvendelse til ligningskontoret |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind | 20894202 | | | |
| Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 27.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.05.2026 | |
| 2 | 04.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| Notar Gamle Oslo | |
| Oppdragsnr. | |
| 18-0020/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Glenn- Erik Sandbakken | |
| Gateadresse | |
| Ensjøveien 31A | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0661 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1939 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 87 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GES

1

Document reference: 18-0020/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: GES

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter i området. Sameiet har avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse.

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

Beskrivelse

Det har vært observert beskjedne forekomster av skjeggkre i andre leiligheter i gården. Sameiet har avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse.

Tilleggs kommentar

Sameiet installerte bergvarme i 2025 med lånefinansiering. Fyringskostnadene gikk såpass mye ned at overskuddet fra fellesutgiftene nå brukes til å betjene renter og betale ned lånet. Når lånet er nedbetalt medfører det at fellesutgiftene kan reduseres. Leiligheten har i dag ventilator tilkoblet kanal. Styret har avgjort at dette ikke lenger skal være tillatt, så skal kjøkkenet pusses opp må det byttes til kullfilter.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------|--|----------------------------|--|
| Glenn Erik Sandbakken | e1958a67fe307b9a80e7d b322330155e7c82ce9e | 04.06.2026 09:53:26 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 18-0020/26

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

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25D
0653 OSLO

Dato: 06.05.2026

Deres ref.: 18-0020/26

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 03 i Sameiet Ensjøveien 31

Eiendommen:

Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 3 i Ensjøveien 31, 0661 OSLO

Sameiet:

Sameiet Ensjøveien 31, org.nr. 979145616
Styreleder: Farshid Samsami

Seksjonseier:

Vi har registrert følgende eier(e):
Ensjøveien-Sandbakken ANS

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 337,00

| | |
|-----------------|----------|
| Kabel TV | 469,00 |
| Felleskostnader | 1 868,00 |

Restanser per d.d. kr. -2 764,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

| | |
|------------------|-----------------|
| Bank: | Handelsbanken |
| Lånenr.: | 8398.72.53528 |
| Lånebeskrivelse: | Handelsbank lån |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Andel av saldo: | 32 426 |

Ligningsmessig fordeling:

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

| | |
|---------------------|--------|
| Andel fellesgjeld: | 33 125 |
| Andel fellesformue: | 13 882 |

Bygningsforsikring:

Selskapet er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polisenummer. 20894202. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:

Ligger vedlagt.

Husdyrhold:

Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:

Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:

Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

1.4 Styret

Styret har i 2025 bestått av:
Styreleder: Farshid Samsami
Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken
Styremedlem: Vibeke Lærum (fratrådt)
Varamedlem: Maria Otterlei

Styret velges for ett år av gangen, derfor er alle verv på valg.
Sittende styret stiller til gjenvalg, men oppfordrer flere til å melde seg.

1.5 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent

1.6 Installering av videoovervåkning ved inngangspartier

Bakgrunn:

Styret har registrert flere innbrudd og uønskede hendelser i sameiet den siste tiden. For å styrke sikkerheten og forebygge ytterligere hendelser, ønsker styret å installere videoovervåkingskameraer ved begge inngangspartier (inngang A og inngang B).

Tiltaket vurderes som et forebyggende sikkerhetstiltak som kan bidra til å redusere risiko for innbrudd, samt gi økt trygghet for beboerne.

Eventuell installasjon vil bli gjennomført i tråd med gjeldende regelverk for personvern, herunder Datatilsynet sine retningslinjer for kameraovervåkning i bolig- og sameiefellesskap.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner installering av videoovervåkningskameraer ved inngang A og inngang B.

Styret gis fullmakt til å:

Innhente tilbud og velge leverandør.

Sørge for at løsningen oppfyller gjeldende regelverk for personvern.

Gjennomføre installasjon.

1.7 Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading

Bakgrunn:

Det er etablert elbilladere med tilhørende infrastruktur på flere parkeringsplasser i sameiet. Tiltakene er finansiert av de aktuelle seksjonseierne, som har bekostet både ladeanlegg og nødvendig infrastruktur.

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

Seksjonene har hver innbetalt kr 10 000 og stått for gravearbeid i henhold til tilbud fra Lysaker Elektriske AS datert 29.10.2025

Plass 22 – seksjon 44

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

For å sikre forutsigbarhet, tydelig regulering og likebehandling i sameiet, ønsker seksjonene å inngå særskilte leieavtaler for disse plassene. Avtalene foreslås vedtektsfestet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

1.8**Vedtektsendring:**

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:
 - Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
 - Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
 - Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
 - Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.
3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



Årsregnskap for 2025

Sameiet Ensjøveien 31

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Ensjøveien 31

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Felleskostnader | | 1 684 488 | 1 497 272 | 1 648 495 | 1 648 495 |
| Kabel TV | | 217 080 | 180 900 | 252 809 | 221 232 |
| Parkering | | 77 111 | 74 196 | 75 000 | 100 000 |
| Vaskeripenger fra Nayax | | 20 107 | 16 618 | 10 000 | 15 000 |
| Annen inntekt | 3 | 870 000 | 41 250 | 870 000 | 25 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 868 786 | 1 810 237 | 2 856 304 | 2 009 727 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Godtgjørelse til styre | 4 | -19 000 | -57 000 | -57 000 | -110 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 | -2 679 | -8 037 | -8 037 | -15 510 |
| Strøm/lys/varme fellesarealer | | -47 898 | -49 516 | -70 000 | -70 000 |
| Tv - internett | | -265 091 | -246 405 | -252 809 | -221 232 |
| Kommunale avgifter | | -251 319 | -240 041 | -260 000 | -286 503 |
| Løpende vedlikehold, rep | 5 | -196 482 | -177 238 | -140 000 | -120 000 |
| Utearealer, hage, gårdsplass | 6 | -103 880 | -91 310 | -75 000 | -85 000 |
| Brøyting, strøing | 6 | 0 | -14 674 | -30 000 | -20 000 |
| Rep vedlikehold heiser | 7 | -69 525 | -42 683 | -90 000 | -65 000 |
| Rep vedlikehold vaskeri | 7 | -67 924 | 0 | 0 | -44 000 |
| Vaktmestertjenester | | -67 755 | -66 192 | -67 755 | -70 500 |
| Renhold | | -118 289 | -127 326 | -133 875 | -136 000 |
| Ekstraord vedlikehold, rep | 8 | -157 722 | -3 412 408 | -210 000 | -210 001 |
| Revisjonshonorar | | -25 719 | -24 000 | -25 000 | -26 000 |
| Honorar forretningsfører | | -39 428 | -66 975 | -68 595 | -47 500 |
| Tilleggshonorar forr.førsel | 9 | -21 769 | -53 906 | -20 000 | -10 000 |
| Annen fremmed tjeneste | 10 | -64 253 | -224 348 | -65 000 | -50 002 |
| Forsikringspremie | 11 | -102 658 | -84 609 | -102 700 | -116 267 |
| Egenandel forsikring | 11 | 0 | -10 000 | -20 000 | 0 |
| Bank- og systemkostnad | | -19 702 | -16 838 | -17 000 | -19 000 |
| Andre driftskostnader | | 0 | 0 | -2 000 | -2 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 641 092 | -5 013 509 | -1 714 771 | -1 724 515 |
| DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER | | 1 227 694 | -3 203 272 | 1 141 533 | 285 212 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER: | | | | | |
| Renteinntekter | | 242 | 360 | 400 | 250 |
| Annen rentekostnad | | -88 | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnad 53528 Handelsbanken | 12 | -205 530 | -37 598 | -246 345 | -168 154 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -205 376 | -37 238 | -245 945 | -167 904 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 022 319 | -3 240 510 | 895 588 | 117 308 |

Overføringer:

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Ensjøveien 31

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Til opptjent egenkapital | | 1 022 319 | -843 215 | 0 | 0 |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -2 397 295 | 0 | 0 |

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

| | Note | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER: | | | |
| ANLEGGSMIDLER: | | | |
| <hr/> | | | |
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Kundefordringer | | 6 095 | 18 616 |
| Periodisering | 13 | 128 232 | 160 941 |
| Fyringskostnader til avregning | 14 | 1 420 709 | 1 181 547 |
| Bank Drift | | 1 013 483 | 2 094 239 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 568 518 | 3 455 343 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 2 568 518 | 3 455 343 |

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

| | Note | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL: | | | |
| Udekket tap | 15 | -1 374 976 | -2 397 295 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 374 976 | -2 397 295 |
| LANGSIKTIG GJELD: | | | |
| Lån 53528 Handelsbanken | 12 | 2 435 708 | 3 391 972 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 435 708 | 3 391 972 |
| KORTSIKTIG GJELD: | | | |
| Leverandørgjeld | | 145 112 | 1 358 560 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 20 295 | 9 747 |
| Fyringskostnader imbetalt | 13 | 1 342 379 | 1 092 359 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 507 786 | 2 460 665 |
| SUM GJELD | | 3 943 494 | 5 852 637 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 568 518 | 3 455 343 |

OSLO, 09.04.2026
 Årsregnskap 2025 Sameiet Ensjøveien 31

Farshid Samsami
 Styrets leder

Glenn-Erik Sandbakken
 Styremedlem

Maria S Emdal Otterlei
 Styremedlem

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Annen inntekt

| | | |
|--------------------|-----------|----------------|
| Enova tilskudd 30% | kr | 870 000 |
| Sum | kr | 870 000 |

4 Personalkostnader

| | | |
|------------------------------------|-----------|---------------|
| Styrehonorar, bare til styreleder* | kr | 19 000 |
| Arbeidsgiveravgift | kr | 2 679 |
| Sum | kr | 21 679 |

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.

* Styremedlemmer tok ikke ut styrehonorar for å dekke kostanden til elbillading infrastruktur.

5 Vedlikehold og reparasjon

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Drift, vedlikehold garasjeanlegget og ladestasjon | kr | 71 668 |
| Drift, vedlikehold søppelhåndtering | kr | 24 606 |
| Rene Rom - ekstra rengjøring | kr | 24 376 |
| Driftshjelp - diverse arbeid i fellesareal, innkjøp, montering ol | kr | 41 088 |
| Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke | kr | 11 288 |
| Drift, vedlikehold skadedyr | kr | 7 500 |
| Utlegg for bestilling av vindu-stoppere til vinduer i trappegang | kr | 5 000 |
| Ruter og internett tilgang | kr | 4 309 |
| Flow Klima Oslo AS | kr | 3 875 |
| Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg | kr | 2 803 |
| Sum | kr | 196 482 |

6 Utearealer, hage, gårdsplass og brøyting, strøing

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Driftshjelp - gressklipping, Repp gjerde, påfyll gry, lamper og utelys ol | kr | 68 380 |
| Gårdreformabonement vinter | kr | 15 121 |
| Brøyting, strøing - snømåking, strøing | kr | 20 380 |
| Sum | kr | 103 880 |

7 Rep vedlikehold heiser og vaskeri

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Vaskeri - Dsi systemer - to nye maskiner montering ol | kr | 67 924 |
| Tk Elevator Norway - service avtale | kr | 25 676 |
| Tk Elevator Norway - heisstans ol | kr | 26 872 |
| Avarn Security - alarmab. | kr | 9 466 |
| Kiwa - sikkerhetskontroll | kr | 7 513 |
| Sum | kr | 137 450 |

8 Ekstraord vedlikehold, og rep

| | | |
|--|-----------|----------------|
| Tfc-Technical Fire Consulting AS | kr | 100 000 |
| Lysaker Elektriske - tilbud nr. 20251015-2 | kr | 53 972 |
| Enøk Total - energiovervåking ol | kr | 44 500 |
| Fremtind Forsikring refusjon | -kr | 40 750 |
| Sum | kr | 157 722 |

9 Tilleggshonorar forr.førsel

| | | |
|---|-----------|---------------|
| Parkering - endring av boligkontrakter ol, sak om tvangssalg begjæring, VestPark administrasjon, etc. | kr | 21 769 |
| Sum | kr | 21 769 |

10 Konsulenthonorar og fremmede tjenester

| | | |
|--|-----------|---------------|
| Styrebistand - styreledelse | kr | 44 344 |
| Söderberg & Partners - honorar til forsikringsmegler | kr | 12 575 |
| Styret.Com - In The Box - tilgang, domene og suite | kr | 7 334 |
| Sum | kr | 64 253 |

11 Forsikring

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Fremtind forsikring - økning fra og med mars 2025 | kr | 102 658 |
| Sum | kr | 102 658 |

12 Langsiktig gjeld

| | | |
|--|------------|------------------|
| Lån 53528 Handelsbanken - saldo per 01.01.2025 | -kr | 3 391 972 |
| Ekstra innbet. | kr | 870 000 |
| Betalt avdrag | kr | 86 264 |
| Sum | -kr | 2 435 708 |

Fradragsberettigede enter og omk. pr. 31.12.2025 utgjør kr. 203 800,-
Lånet forfaller i sinhelhet 2038. Saldo i 2030 utgjør kr. 1 719 818.-

13 Forskuddsbetalte kostnader

| | | |
|--------------------------------------|-----------|----------------|
| Telia - TV og bredbånd tom juni 2026 | kr | 110 616 |
| Fremtind forsikring tom februar 2026 | kr | 17 616 |
| Sum | kr | 128 232 |

14 Fyringsutgifter olje/brensel

| | | |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| Fyringskostnader til avregning | kr | 1 420 709 |
| Fyringskostnader innbetalt | -kr | 1 342 379 |
| Sum | kr | 78 330 |

Avregning skjer i 2026

15 Negativ egenkapital

Sameiet har per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr. 1 374 976,-.

Dette skyldes ekstraordinære kostnader knyttet til vedlikehold.

Styret er oppmerksom på situasjonen og har iverksatt tiltak for å styrke egenkapitalen.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Farshid Samsami

2688817e-e306-4db2-9b41-8ebcf2b9b385 - 2026-03-13 10:26:35 UTC +02:00
BankID - 51c34bcd-c2f6-4612-97c5-66bcaac2bc1f - NO

Maria Simone Emdal Otterlei

a06523f8-9cd6-49e7-a066-4187892e5424 - 2026-03-13 17:44:30 UTC +02:00
BankID - b176c4fe-9314-4512-b691-f9f11fe1c1b8 - NO

Glenn-Erik Sandbakken

56bc095b-5dae-45fe-9a06-0caeeccde5c60 - 2026-03-16 12:37:19 UTC +02:00
BankID - 3fb2109b-d7ef-4432-90c3-9ff27e4fdb0e - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5e80116d-2e4c-415b-83c2-f18cd69b7db7>

 visma sign
www.vismasign.com

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ensjøveien 31 som viser et overskudd på NOK 1 022 319. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
 St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
 Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
 Organisasjonsnummer/revisornummer:
 Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
 Web: www.flattum.no
 Telefon: +47 22 98 21 20
 Medlemskap: Den norske Revisorforening
 Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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>.

Oslo, 31. mars 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Eirik Skjølberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET ENSJØVEIEN 31

Org. nr. 979 145 616

Sist endret 21. april 2026

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Ensjøveien 31

Sameiet består av eiendommen gnr 133 bnr 10 i Oslo kommune, med 45 boligseksjoner.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk, som er tinglyst på seksjonene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte m.m.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved salg eller utleie skal forretningsfører/styret ha meddelelse om ny eier/ bruker.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Til seksjonene er det knyttet avtale om bruk av boder. Styret fastsetter fordelingen av bodene mellom seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utskiftning av stikkør (grenør) ut til hovedgren faller inn under Sameiets vedlikeholdsansvar.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som erforårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring avtilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i førsteog annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Styret avgjør til enhver tid hvilke seksjoner som skal ha adgang til bruk av parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret fastsetter eventuelle vilkår for bruk som nevnt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensende, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett for parkeringsplasser der etablering av elbilladere med tilhørende infrastruktur er finansiert av seksjonseierne..
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:
 - Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
 - Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
 - Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
 - Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.
3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i ett år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem kan tegne på sameiets vegne. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes.

Det er for øvrig ved etablering av Sameiet forbeholdt panterett i hver seksjon for seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor Sameiet med kr. 10.000, som har prioritet etter at beløp lik 90 % av første tinglyste overdragelsessum.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal skal godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Særskilt bestemmelse ved salg

Dersom en leilighet i Sameiet Ensjøveien 31 skal selges, plikter så vel Sameiet som den som skal selge sin leilighet å bekjentgjøre salget for Ensjøsvingen Borettslag A og B (Ensjøsvingen 4, 6 og 8), Sameiet Ensjøsvingen 10, Sameiet Ensjøveien 27 og Ensjøveien 29 AS, slik at beboerne i disse borettslagene og sameiene kan by på leiligheten dersom de ønsker det.

Endringer av dette punktet i vedtektene krever forutgående samtykke fra Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten.

21. Særskilt for seksjon 9 og 10

Eier av seksjonene 9 og 10 – i fellesskap – har rett til å opparbeide et areal (Arealet) langs kortsiden av bygningen mot Ensjøveien, som beskrevet på skisse merket "E31, snr. 9 og 10", datert 25.6.2005, (Skissen), som vedheftes som vedlegg til vedtektene.

Arealet skal opparbeides med kantsten, heller, gress m.m., jfr. Skissen, og forutsettes utført innen 1.6.2006.

Arealet skal deretter opprettholdes og vedlikeholdes av eier av seksjonene 9 og 10, slik at dette oppleves som en kvalitetsforbedring av området som Arealet dekker, i forhold til situasjonen i dag. Alt arbeid ved opparbeidelse og vedlikehold skal utføres med høy håndverksmessig kvalitet.

Vedtektenes bestemmelser om panterett for sameiernes forpliktelser, og eierseksjonslovens § 20, gjelder tilsvarende for Seksjonene for så vidt gjelder Arealet.

Eier av seksjon 9 og 10 gis rett til eksklusiv bruk av arealet. Idet en slik vedtektsbestemt rett er midlertidig, har seksjonseier også rett til å få Arealet tillagt seksjonene som tilleggsdel, med samme forpliktelser som ovenfor angitt.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØVEIEN 31

1. Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av Sameiets styre eller forretningsfører.
2. Enhver forurensing av gårdsplassen, plenareal og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.
3. Det er forbudt å røyke i trappoppganger eller heisene.
4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret eller forretningsfører anvist plass..
5. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.
6. Inngangsdører skal alltid holdes låst.
7. Fellesrom som vaskerom eller tørkerom benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser fastsatt av Sameiet. I den grad vasking av fellesrom, som trapper og ganger, skal utføres av beboerne, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret.
8. Ombyggingsarbeider skal meldes til styret før arbeid igangsettes. Tiltakshaver må i størst mulig grad søke arbeidet gjennomført til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.
9. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Selskapelighet som kan medføre støy, skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av boforholdet.
10. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



Adresse

Ensjøveien 31A, 0661 OSLO

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306666

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80290969

Gårdsnummer

133

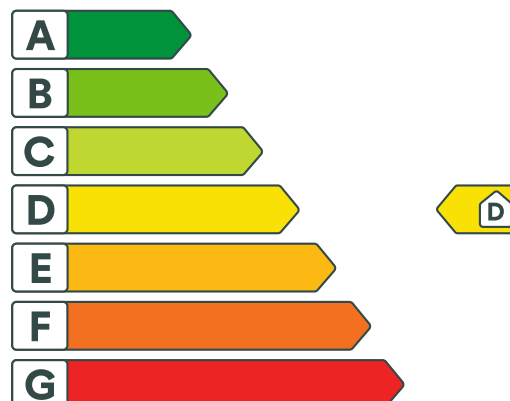
Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0103


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

29,0 m²

Oppvarmet bruksareal

29,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

205,39 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 130 kWh



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

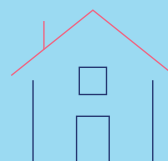
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0020/26

Adresse: Ensjøveien 31A, 0661 OSLO, gnr. 133, bnr. 10, snr. 3
i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.06.2026

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Navn på budgiver: _____ | Navn på budgiver: _____ |
| Fødselsnummer: _____ | Fødselsnummer: _____ |
| Adresse: _____ | Adresse: _____ |
| Postnummer./Sted: _____ | Postnummer./Sted: _____ |
| Telefon, privat: _____ | Telefon, privat: _____ |
| Telefon, arbeid: _____ | Telefon, arbeid: _____ |
| E-mail: _____ | E-mail: _____ |

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Långiver: _____ | Kontaktperson: _____ |
| Bank: _____ | Tlf: _____ |
| Egenkapital kr: _____ | Salg av eiendom, adr.: _____ |

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/