

# Malerhaugveien 14

ROLIG PÅ ENSJØ

notar



Prisantydning Kr. 4 300 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 35/49 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Malerhaugveien 14

**Superfin 2-roms med svært god planløsning. Solrik usjenert balkong. Fyring, varmtvann og internett inkl. Stille, grønt og tilbaketrukket.**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Malerhaugveien 14<br>0661 OSLO |
| Prisantydning   | Kr 4 300 000,-                 |
| Fellesgjeld     | Kr 132 121,-                   |
| Omkostninger    | Kr 14 650,-                    |
| Totalpris       | Kr 4 446 771,-                 |
| Fellesutgifter  | Kr 4 183,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 35/49 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Aksje                          |
| Boligtype       | Aksjeleilighet                 |
| Byggeår         | 1949                           |
| Soverom         | 1                              |
| Etasje          | 2                              |

Superfin 2-roms beliggende i 2.etg. med svært god planløsning - en leilighet det er lett å bli glad i!

Selgers sitat: "Jeg har stortrivdes i både leiligheten og området. Dette er en liten, tilbaketrukket oase på Ensjø, med grønt utsyn og lite innsyn. Balkongen og de gode solforholdene er noe jeg virkelig kommer til å savne. Området er rolig, men samtidig svært sentralt, med kort vei til sentrum. Nærområdet byr på fine grøntområder og et godt utvalg av kafeer, barer og kulturtilbud".

- Hele boligen vendt mot bakhage
- 2,62 m takhøyde
- Kjøkken fra 2015 med opplegg til oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer
- Bad med opplegg til vaskemaskin (2009) i regi av aksjelaget
- Fyring, varmtvann og internett inkl. i husleien
- 2 boder medfølger på totalt 14,2 kvm
- Mulig å leie garasje- eller p-plass

Her vil du trives!

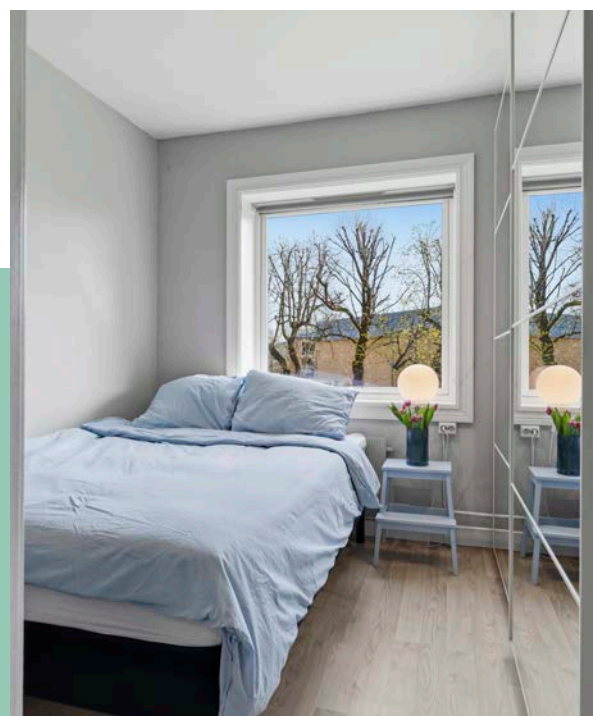
## Notar Gamle Oslo

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  | 26  |
| Nøkkelinformasjon | 29  |
| Vedlegg           | 46  |
| Budgivning        | 111 |

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

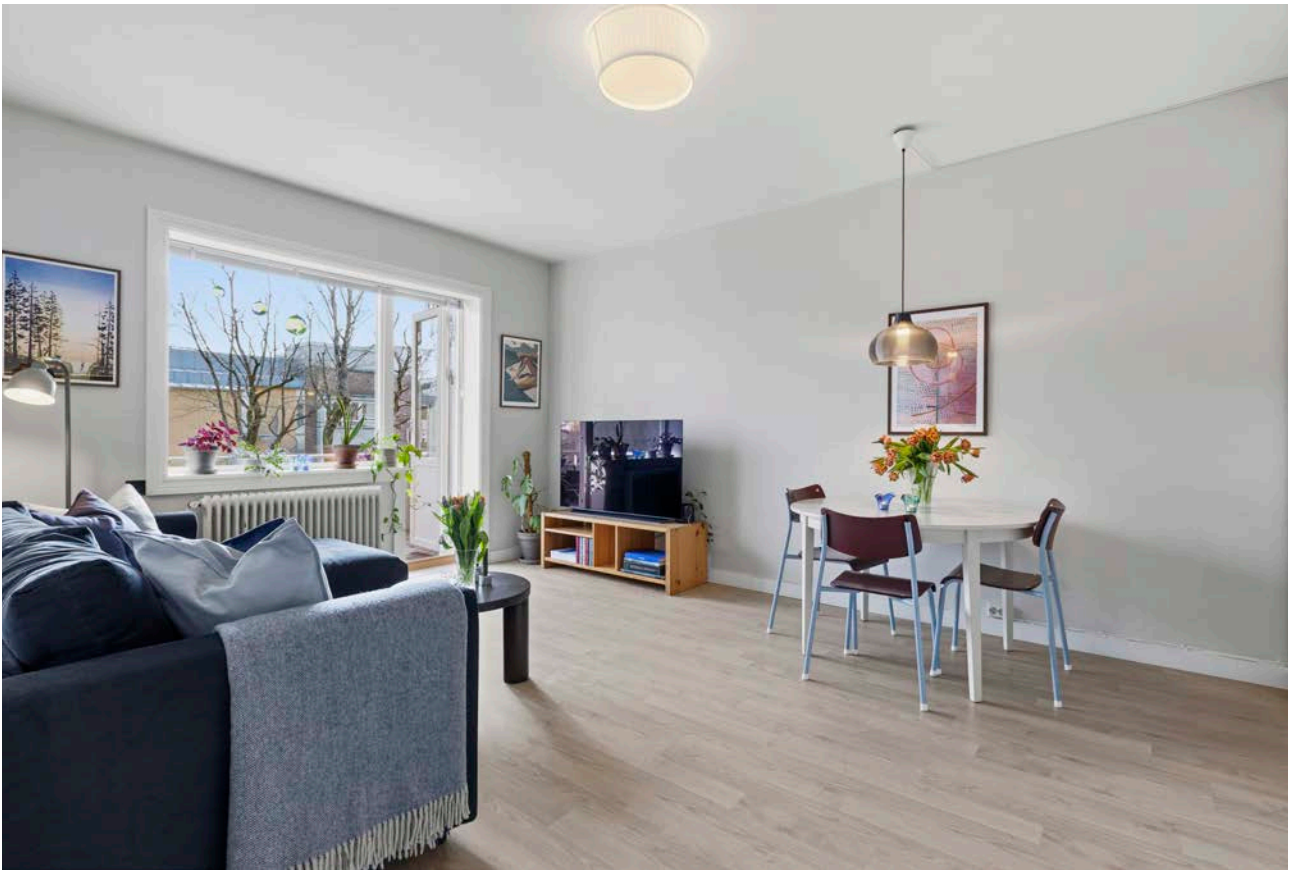
# Plantegning



## Malerhaugveien 14 2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS  
PLANSKISSEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



















Dagfoto 30.JPG



Dagfoto 26.JPG

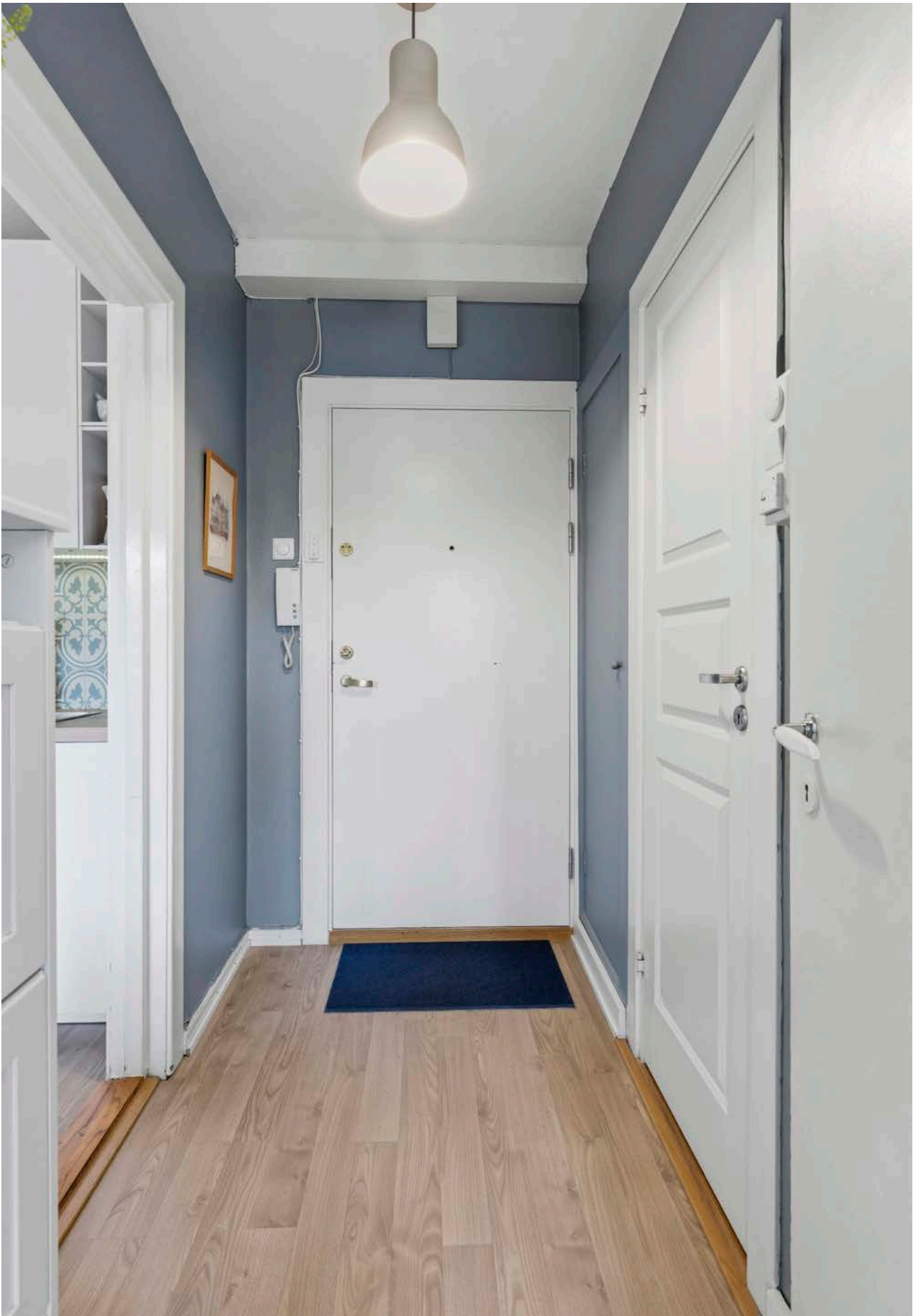


Dagfoto 28.JPG

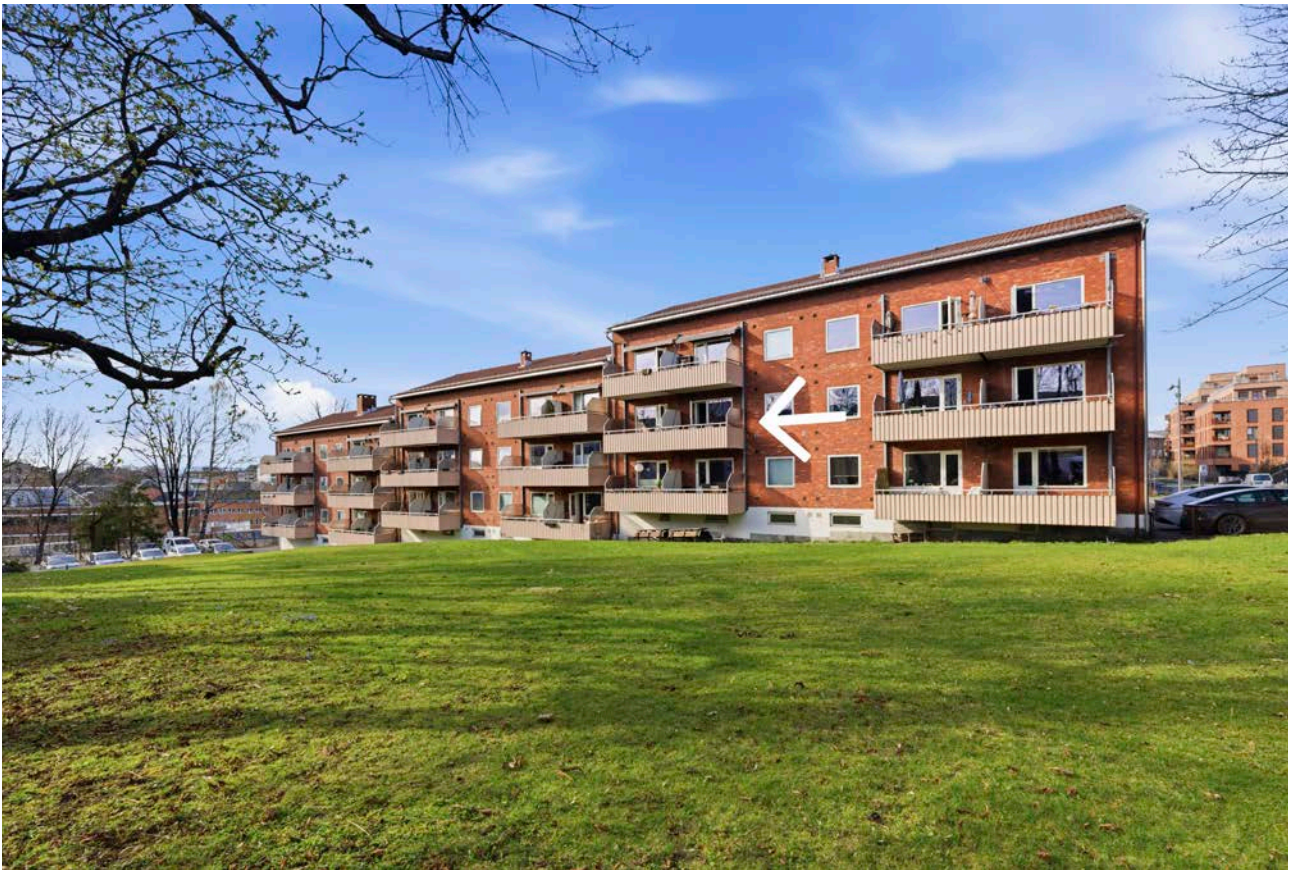














Dagfoto 02.JPG

# Nabolagsprofil

Malerhaugveien 14 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 335 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 🚇 Ensjø                            | 6 min 🚶  |
| Linje 1, 2, 3, 4                   | 0.5 km   |
| 🚊 Etterstadgata                    | 7 min 🚶  |
| Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | 0.6 km   |
| 🚊 Tøyen stasjon                    | 18 min 🚶 |
| Linje RE30, R31                    | 1.5 km   |
| 🚊 Lakkegata skole                  | 6 min 🚶  |
| Linje 17                           | 2.5 km   |
| 🚊 Oslo S                           | 8 min 🚶  |
| Totalt 24 ulike linjer             | 4.4 km   |

## Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Kampen skole (1-7 kl.)          | 10 min 🚶 |
| 487 elever, 21 klasser          | 0.8 km   |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)       | 13 min 🚶 |
| 449 elever, 25 klasser          | 1.1 km   |
| Hasle skole (1-7 kl.)           | 15 min 🚶 |
| 757 elever, 40 klasser          | 1.2 km   |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) | 6 min 🚶  |
| 373 elever, 27 klasser          | 0.4 km   |
| Jordal skole (8-10 kl.)         | 13 min 🚶 |
| 617 elever, 44 klasser          | 1.1 km   |
| Etterstad videregående skole    | 11 min 🚶 |
| 588 elever, 41 klasser          | 0.9 km   |
| Valle Hovin videregående skole  | 14 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

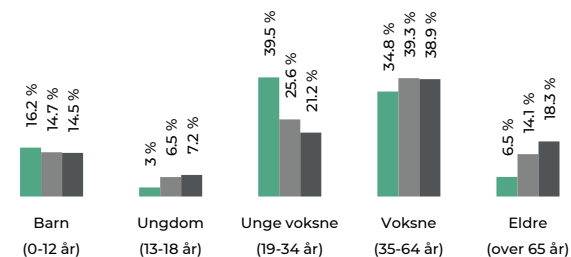
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Ensjø         | 8 226     | 4 155         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Malerhaugen barnehage (0-5 år)    | 1 min 🚶 |
| 57 barn                           | 0.1 km  |
| Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) | 3 min 🚶 |
| 117 barn                          | 0.2 km  |
| Alleen barnehage (0-5 år)         | 4 min 🚶 |
| 72 barn                           | 0.3 km  |

## Dagligvare

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Kiwi Ensjø              | 5 min 🚶 |
| Rema 1000 Ensjø         | 6 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.4 km  |



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

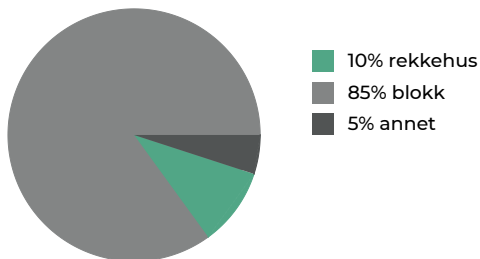
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|  |          |
|--|----------|
| 📍 Fyrstikkaleen flerbrukshall            | 5 min 🚶  |
| Aktivitetshall                           | 0.4 km   |
| 📍 Jordal ballbane og skatepark           | 9 min 🚶  |
| Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | 0.8 km   |
| 📍 Fresh Fitness Ensjø                    | 6 min 🚶  |
| 📍 SATS Kampen                            | 10 min 🚶 |

## Boligmasse



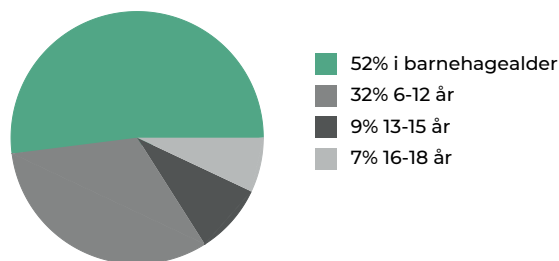
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                  |         |
|------------------|---------|
| 📍 Fyrstikktorget | 7 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Ensjø | 6 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

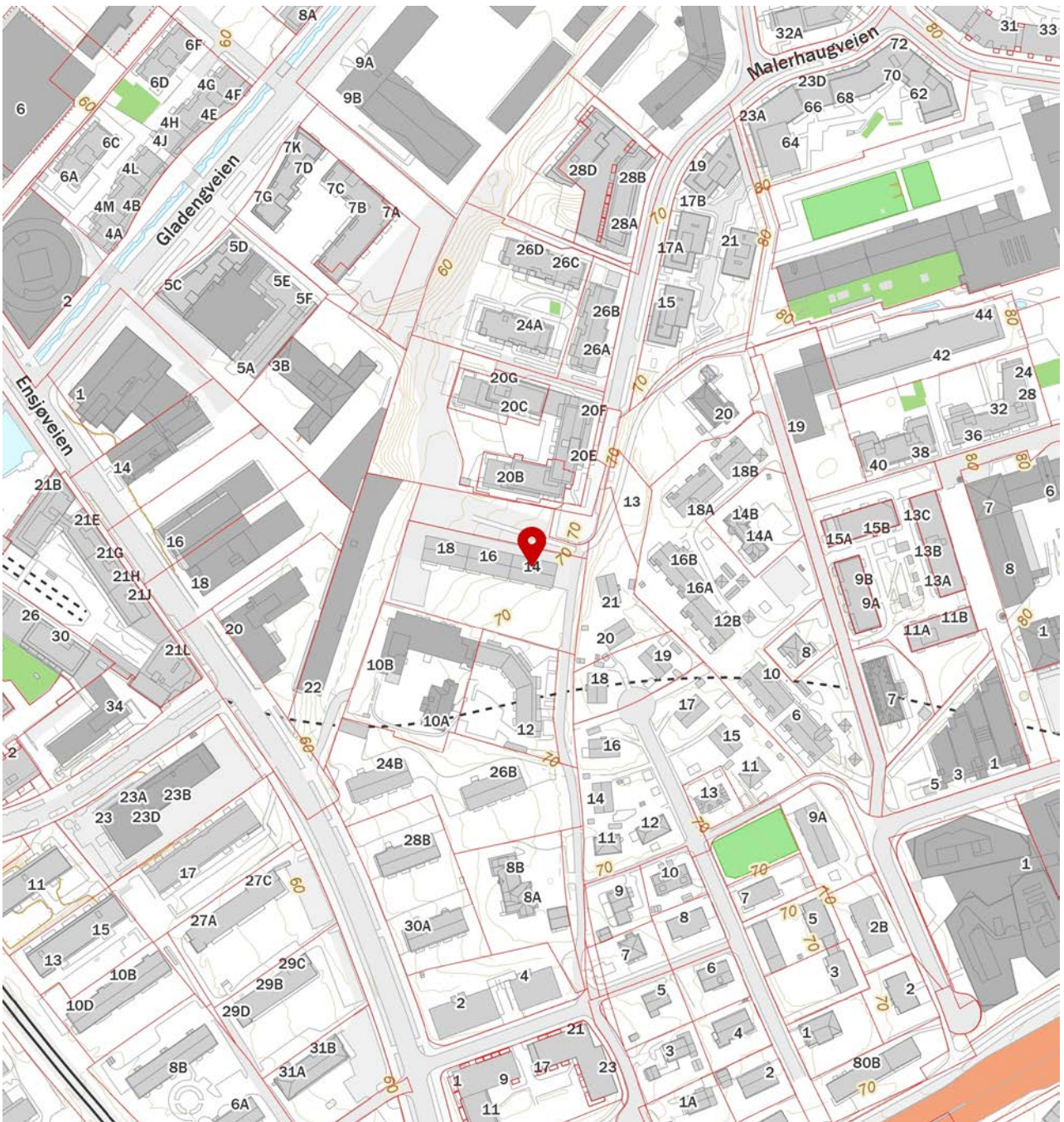
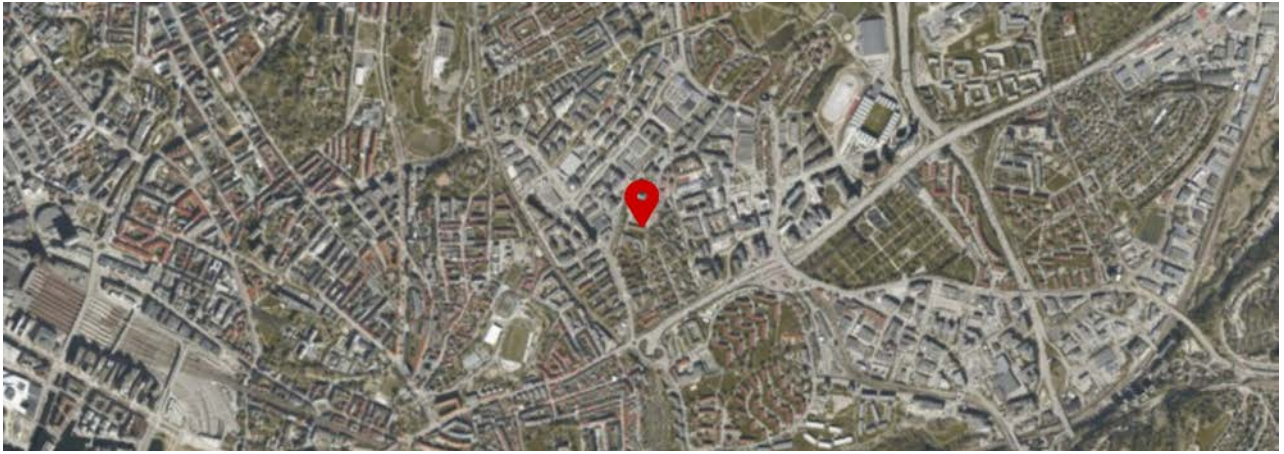
■ Ensjø  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## 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

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Malerhaugveien 14 ligger innerst i en blindvei med rolig bomiljø og store felles uteområder. Her bor du tilbaketrukket og skjermet – men likevel midt i byen. Ensjø er et område i sterk utvikling, med parker, kaféer og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Bare 5 km fra Oslo S og kort vei til både T-bane og buss.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi eller Spar, du kan trene hos Fresh Fitness eller Sats Kampen, gå på restaurant, eller få en håarklipp hos frisøren. Rett utenfor døren etableres Østre parkdrag – et grønt og lunt område som knytter området sammen med Hovinbekken. I gangavstand finner du bakerier, treningssentre og populære spisesteder som Åpent Bakeri, Happis og Nord. 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.

På Tøyen Torg finner du blant annet også dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

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. Grünerløkka og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon, sykkel og bil.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt. Tur- og sykkelveier leder både mot sentrum, Grefsenkollen og Østmarka. I nærheten finner du grønne lunger som Tiedemannsparken, Botanisk hage, Jordal Amfi, Valle Hovin og Tøyenparken – sistnevnte kjent for Øyafestivalen. Tøyen togstasjon gir enkel tilgang til Nordmarka. SATS finner du både på Kampen og Hasle Torg, ca. 10 min unna.

Kort vei til T-bane ved Ensjø og Helsefyrt – begge med linje 1-4 og gode bussforbindelser, inkludert flybuss. Buss 21 går fra Grenseveien. Til sentrum tar det ca. 8 minutter med kollektivtransport, og med bil er det 5 min til Oslo S og ca. 30 min til Gardermoen.





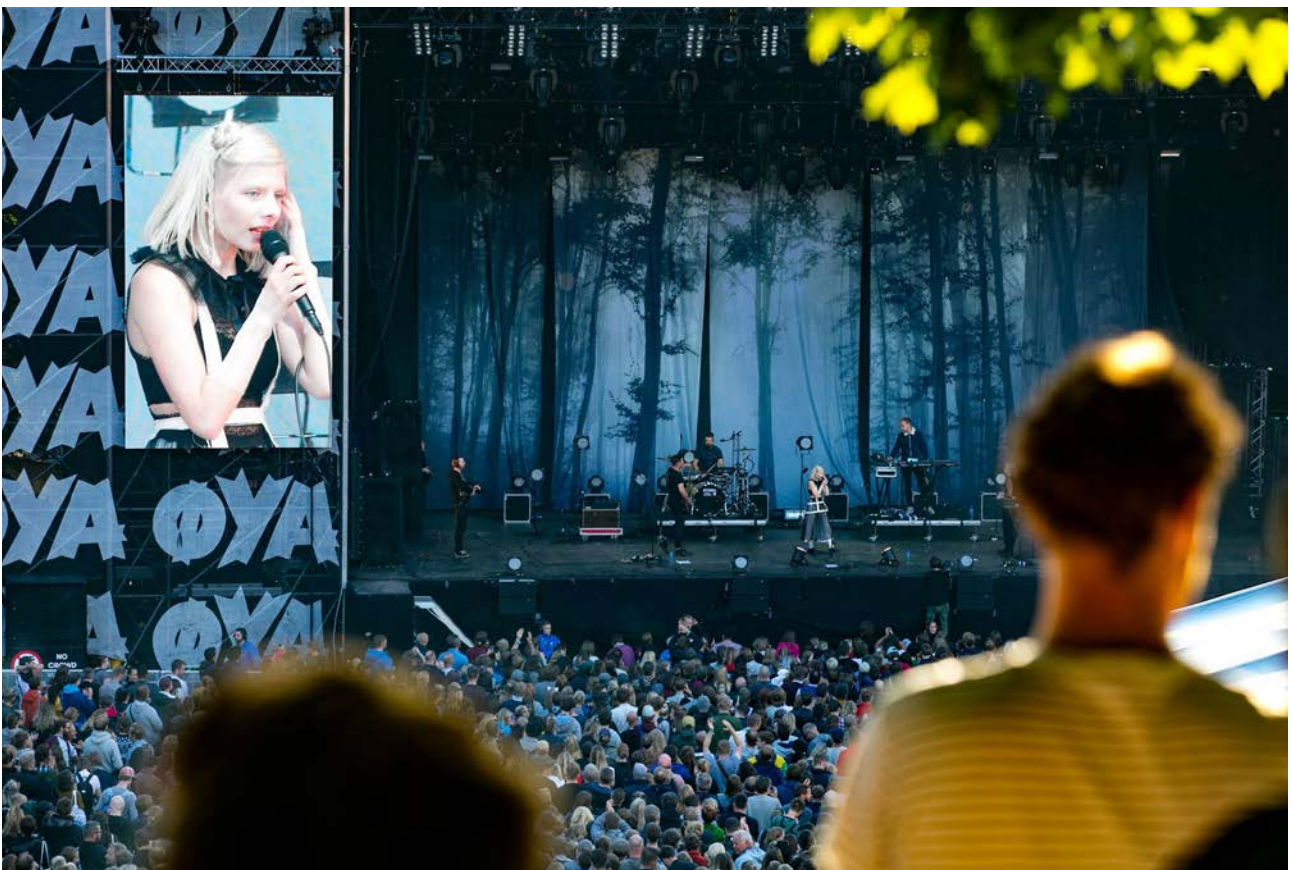
God dekning på offentlig kommunikasjon bare 5 min gange på T-bane fra Ensjø T-banestasjon hvor alle linjene stopper.



I nærheten finner du bl.a. brasseri, frisør, apotek, pizzeria og litt småbutikker, samt andre hyggelige tilbud.



Kampen Kaffe og Bar har supergod kaffe, et bakeri er nå i lokalene til Galleri Bastian og Kampen Bistro. med riktig god husmannskost.



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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Malerhaugveien 14, 0661 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

18-0017/26

### SELGER

Carl-Magnus Lein

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 133, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.  
i ENSJØ BOLIGSELSKAP AS med orgnr.: 930 862 878 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Aksje

### BOLIGTYPE

Aksjelleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### 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. Skalaen 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

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 1641 kWh for 2025 . Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 4.140 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt. På nedsiden av bygården er det parkeringlasser, og bakgården fremstår som et frodig og pent opparbeidet område. Her er det god plass.

## SOLFORHOLD

Solen pleier å være på balkongen fra morgen til kl 18/19 på sommeren.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 14.04.2026, utført av Tore Jan Fevang.

## BYGGEÅR

1949

## BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2014.

Dører: Malt klassifisert ytterdør. Malt balkongdør i tre med 2 lags glass datert 2014.

Innvendige dører: Leiligheten har malte innvendige dører. Baderomsdør fra 2009 og er malt profilert. Opprinnelig soveromsdør.

Balkong: Sørvendt balkong i stål/aluminium med tredekke. Størrelse 6,4 kvm.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap bak wc med stoppekraner.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Tilluft via vegg- og vindusventiler.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann. Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: 6 kg brannslukker fra 2025. Røykvarslar- bøl monteres i himling. (ligger på et skap)

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegger.

Kontroll med fuktindikator ga ingen unormale utslag.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Balkong. Værslitt. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Innvendige dører. Soveromsdør må ha press for og lukkes og er av eldre dato. Knirk i dørterskler. Utbedre.

Overflater vegger og himling bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflater gulv bad. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Skall i 3 gulvfliser. Løst fug i en flis ved dørterskel og bom i fliser utenfor dusjsone. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Hull i dusjdør-ramme bør etableres for drenering av lekkasjevann til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ventilasjon bad. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekkssystemet må utbedres. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. Redusert avtrekk i baderom.

Overflater og innredning kjøkken. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav når kjøkkenet er flyttet og nybygget i annet nytt rom. Riper i platetopp. Riss/småsprekker i flisefuger over kjøkkenbenk. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Vannsikring/Waterguard må monteres da fravær av lekkasjevarsler ved eventuelle lekkasjer vil gi fuktskader nedover i konstruksjonen. Likeså for komfyrvakt og reduksjon av brann ved montering av denne installasjon.

Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontrol.

Helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### 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.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad pusset opp i 2009 i regi av aksjelaget. Utført av: Alliero /hjellnes Consult AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? ja. ifm skifte av bad i 2009 ble soilrør på kjøkken og bad skiftet. Alt i regi av aksjeselskapet.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Har byttet vannpumpen som står under vasken i 2023. Utført av: VIKING RØRLEGGERBEDRIFT AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Skiftet tak i 2012. Utført av: Albretsen& Grohsenning AS.

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**

Oppussinger og modernisering i leiligheten:

2025: Ny integrert oppvaskmaskin.

2023: Ny avløpspumpe i kjøkkenbenk. Montert av rørlegger. Flekkmalt på kjøkken mot himling og soverom ved ventilasjonskanal.

2022: Stuevegger malt.

2015: Ombygget fra 1 til 2 roms. Nytt lukekjøkken med avløpspumpe etablert.

2009: Badet er rehabilitert i regi av aksjelaget inkl. tilførselsrør og soilrør. Ferdigattest foreligger.

Større vedlikehold og rehabilitering i aksjelaget:

2025: Utskifting av lamper i fellesarealer til LED. Utvendig sykkelkur. Opparbeiding av pergola og sittegrupper i hagen. Ny og forbedret måkesikring av tak. Fiksing og service av varmeanlegg. Rens av ventilasjon. Oppussing vaskeri

2024: Etablert lading for elbiler. Beskjæring av trær på området. Utbedringer på varmeanlegget med rensing av filter. Oppgradert nytt utstyr for dugnadsarbeid. Nye pulverapparater i kjeller og loft i hver oppgang. Oppussing av vaskerom. Kontroll og utbedring av ventilasjon til badetrom i leiligheter.

Kontroll og service på varmeanlegg.

2017: Rørspyling.

2017: Pusset opp oppgangene.

2015-2016 Utbygging av ytterdører i oppgang.

2015: Nye vinduer og balkongdører.

2012-2013: Nye tak.

2008-2009: Soilrør kjøkken og bad og rehab. bad.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, serviceboliger, sykehjem, vei, friområde, forretninger, parkering og allmenntillegte formål. Gjeldende reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986. Gjeldende kommunedelsplan: KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Pågående plansaker i nærområdet:

Malerhaugveien 20 - oppføring av boligblokk med barnehage i underetasje. Saksnummer: 202520495. Siste dok. 28.10.2025.

Fyrstikkalléen 20 - etablering av turvei. Saksnummer: 202519511. Siste dok. 27.01.2026.

Fyrstikkalléen 10 - innlemming av hems til bolig og innsetting av tre takvinduer. Saksnummer: 202522968. Siste dok. 30.03.2026.

Lensmann Hiorths allé 13 - tilbygg og fasadeendringer. Saksnummer: 202512235. Siste dok. 14.10.2025.

Lensmann Hiorths allé 12 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring. Saksnummer: 202504085. Siste dok. 06.11.2025.

Lensmann Hiorths allé 14 - riving av bærevegg - H0201. Saksnummer: 202522253. Siste dok. 17.12.2025.

Malerhaugveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker på lokk. Saksnummer: 202509172. Siste dok. 22.12.2025.

Pågående plansaker:

Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor. Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Planforslaget legger opp til påbygg på to eksisterende bygninger, samt et nybygg. Saksnummer: 202209626.

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14. Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Saksnummer: 201918011.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

#### **OPPVARMING**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dersom det er beboelsesrom i boligen som ikke har fastmonterte varmekilder (ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner), uansett festemåte, så følger dette heller ikke med. Dette avviker fra bransjenormen.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligen er tilknyttet GlobalConnect som leverandør av kabel-tv og fiberbredbånd. Det følger da med en Kollektiv 100/100 avtale. Det er kun internett som er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Aksjelaget har 3 garasjer, 4 el.bil plasser, 12 utvendige plasser og 3 gjesteplasser. Pris for garasje er kr. 600,- og kr. 500,- for utvendig plass i mnd. Dette legges til på felleskostnadene.

De leies ut etter ansiennitet. Det er per 22.04.26 ledige plasser, og ingen på venteliste. Det kan maksimalt leies 1 parkeringsplass av en husstand. Men så lenge det er ledig kapasitet og ingen venteliste vil man kunne leie flere plasser.

El-bil plasser leies ut som ved utvendige plasser. Men de 4 lade plassene på oversiden av bygget mot Malerhaugveien er rullerplasser. El.biler får ikke faste plasser. Når det er flere enn 4 el.biler i boligselskapet blir det også tildelt nummererte rullerplasser på parkeringsplass på nedsiden. Det er opprettet en egen gruppe på Vibbo for de med lade plass.

Det er gjesteparkingsplasser på nedsiden av bygget. Disse kan kun leies av beboer for sine gjester. Styret vil gi alle beboere innlogging til nettsiden for å kunne leie disse plassene. Plassene er forbeholdt gjester til boligselskapet.

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.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Aksjonæren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre under forutsetning av at aksjonæren selv har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene. Godkjenning blir gitt for ett år av gangen.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1946, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

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

Dagens planløsning i avviker i forhold til originale byggetegninger da boligen er gjort om fra 1-rom til 2-roms. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

## **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: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og balkong.

- Takhøyde er målt til ca. 2,62 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en panelt kjellerbod på 4,2 kvm. (merket 203) og en netting loftsbod på 10 kvm. målt ved gulv (merket 203) ikke klarert om målbar grunnet ikke adkomst på befaringsdagen), samt tilgang til bruk av borettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

## **STANDARD**

Her nyter du godt av en rolig beliggenhet med idyllisk utsikt og lite innsyn. Hele boligen er vendt mot rolig bakgård/hage.

## **ENTRÉ/GANG**

Lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Praktisk kott i entré som gir godt med lagringsplass.

- Automatsikringer.

## **STUE**

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt stort spisebord.

- Stuen ble malt sist 2022.

- Takhøyden i stuen er målt til 2,62 m.

- Fjernvarmeanlegg med radiatorer. Internett. Dette er inkludert i husleien.

## **BALKONG**

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 6,4 kvm. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager!

- Tre-hellene på balkong ble beiset sist i 2021.

## KJØKKEN

Leiligheten har et pent kjøkken fra 2015 med en fin kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkenet er praktisk designet med gode arbeidsflater, så her ligger alt til rette for at hobbykokken kan boltre seg. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, historiske fliser over kjøkkenbenk. Lys under overskap. Avløpspumpe i kjøkkenbenk fra Grundfos. Kjøkkenventilator med kullfilter.

- Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin (ny 2025) og kjøl-/fryseskap. Disse medfølger salget.
- Montert ny avløpspumpe i kjøkkenbenk av rørlegger i 2023.
- Montert nytt blandebatteri på kjøkkenvask i 2022.

## BAD

Flislagt bad pusset opp i 2009. Badet har downlights i taket, servant, speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjnische med foldedør. Opplegg til smal vaskemaskin. Badet har nyere stålsluk. Elektriske varmekabler.

- Varmtvann er inkludert i husleien.
- Baderomsdør fra 2009.
- Badet er rehabilitert i regi av aksjelaget inkl. tilførselsrør og soilrør i 2009. Ferdigattest foreligger.

## SOVEROM

Romslig og lunt hovedsoverom med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet ønsket møblement. Stor skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass. Vinduet på soverommet er også vendt mot bakgården så her vil du sove godt om natten.

- Skyvedørsgarderobe medfølger salget.

\* Nye vinduer og balkongdører montert i 2014.

## INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater. Systemhimling på bad.

## VENTILASJON

Naturlig ventilasjon. Tilluft via vegg- og vindusventiler.

## AVTREKK

Kjøkkenventilator med kullfilter.

## HVITEVARER

Vaskemaskin kan medfølge handel. Ble kjøpt ny i 2025. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## INNBO OG LØSØRE

Lampen i gangen og lampen på soverommet medfølger salget. Lampen over spisebordet medfølger ikke salget. 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: 35 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bruksrett til en panelt kjellerbod på 4,2 kvm. Mrk. 203

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad og soverom

6. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bruksrett til en netting loftsbod på 10 kvm. Målt ved gulv. Mrk. 203 (ikke klarert om målbar grunnet ikke adkomst på befaringdagen)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Loftsbod på 10 kvm. Målt ved gulv. (ikke klarert om målbar grunnet ikke adkomst på befaringdagen)

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av sykkelrom, fellesvaskeri og aksjelagets 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. 4 300 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 4 183,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Fyring, varmtvann, fibernet, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 3 423,72,-

Å konto energi, kr. 707,-

Trappevask, kr. 52,-

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Kategori felleskostnader økte med 3% den 01.01.2026. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 992 053,- som primærbolig for 2025

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 968 210,- 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.

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. 4 300 000,-

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører, kr. 10 500,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr pr. heftelse (lån), kr. 4.150,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: kr. 4 446 771,-.

Av dette utgjør kr. 132 121,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger leiligheten ved salg.

- Valgfri Sødeberg Boligkjøperforsikring kr. 11 900,- kommer i tillegg.

Regnestykket forutsetter at det kun registreres ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser osv.

#### **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:

301/133/24:

19.03.1943 - Dokumentnr: 2381 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

29.04.1943 - Dokumentnr: 3349 - Best. om vann/kloakkledn.

17.06.1946 - Dokumentnr: 4967 - Best. om vann/kloakkledn.

17.09.1946 - Dokumentnr: 8759 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning

24.02.1947 - Dokumentnr: 2027 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

06.01.1943 - Dokumentnr: 45 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:133 Bnr:1

02.02.1946 - Dokumentnr: 912941 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
GNR 133 BNR 25 OG 26

**FORSIKRINGSSKAP**  
Gjensidige Forsikring

**POLISENUMMER**  
79424144

#### **OM AKSJESELSKAPET**

Ensjø Boligselskap AS består av 36 leiligheter med følgende adresse: Malerhaugveien 14, 16, 18.

Styret kan kontaktes på e-post [ensjoboligselskap@styrerrommet.no](mailto:ensjoboligselskap@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

Vibbo: <https://vibbo.no/ensjo-boligselskap/om>

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79424144.

I kjelleren i nummer 14 og 18 finnes det fellesrom for oppbevaring av sykler og barnevogner.

Alle beboere er pliktige å ha postkasseskilt. De kan man bestille på eksempelvis [www.posten.no](http://www.posten.no), eller [www.skilthandelen.no](http://www.skilthandelen.no). Maksimum størrelse er 5,8 cm x 9,4 cm. Det skal kunne passe inn i feltet for merkeskilt på postkassen.

Vi har digitale låser i inngangsdørene hos oss. Last ned Unloc appen for å få tilgang til de digitale nøklene. Her vil man kunne dele nøkkel til inngangsdøren digitalt med kontaktene sine. Slik at man bruker Unloc appen til å åpne døren. Trenger man nye nøkler til utgangsdør, kjeller eller loft bestilles dette av styret/obos og faktureres eier. Nøkler til egen inngangsdør kan dette kopieres opp fritt hos en nøkkelfiler.

Navn på ringeklokker ordnes av styret. Styret sørger for at det byttes ut navnelapp ved eierskifter og nye flytter inn. Ønsker du å endre navn på ringeklokken ute må du kontakte styret.

Når varmen settes på om høsten er det alltid behov for lufting av radiatorene. Det vil si å tappe ut luft som hindrer vannet i å sirkulere. Det er viktig at du lufter hver eneste radiator i leiligheten din. Om ikke dette gjøres, vil det påvirke temperaturen for andre beboere i tillegg til hos deg.

Felles vaskeri er tilgjengelig i kjelleren i nummer 16. Liste for booking av vaskeriet og regler for bruk henger på oppslagstavle i enden av gangen mot nummer 14. Vaskeriet koster 10 kr per vask via appen Airwallet. Informasjon om bruk ligger på vaskemaskinene. Tørketrommel er gratis, men er forbeholdt til beboerne med reservert tid i vaskeriet. Tørkeskap er tilgjengelig i rommet ved siden av.

Styrets arbeid Perioden som har vært:

- Det har vært gjennomført 8 styremøter
- 70 henvendelser med diverse spørsmål på vibbo, samt flere mail og sms'er
- Rens av ventilasjon
- Ny og forbedret måkesikring av tak
- Oppussing vaskeri
- Langtidsutleie av parkeringsplasser
- Fiksing og service av varmeanlegg
- Bytting av dører i fobindelse med innbrudd
- Dugnad vår og høst
- Dialog med Oslo VAV angående private kummer og rør til vann og avløp

Fremtidige planer:

- Nye utelamper over dørene og bytte lamper i kjeller, oppganger og loft samt ny plassering av lamper langs de ytterste parkeringsplassene. 1-3 år
- Se på muligheter med bytte av gjerde når parkdraget er ferdig. 1-3 år
- Se på løsninger for nytt søppelskur med plass til alle dunkene og mulig lås. 1-3 år

I følge styret på mail 22.04-2026: det er ingen annet status enn at dette vil bli gjort i løpet av 1-3 år. Må innhentes noen priser først. Dette er ting som ligger i plan uten å skulle øke fellesutgiftene. Er det ellers noen planlagte økninger i felleskostnader eller fellesgjeld? Nei, Kun årlige KPI reguleringer.

#### **PART. OBL. NR.**

2400

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 132 121,- pr. 07.04.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Aksjelaget har et lån med følgende vilkår per 07.04.2026:

Lånenummer: OBOS-banken AS- 98208130862

Type: Annuitet

Restløpetid: 30.05.2053

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,10%

Andel av saldo: kr. 132 121,33,-

Kapitalkostnader: 831,97,-

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 18 264,- pr. 31.12.2025

## **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostander for drift og vedlikehold. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2024 kr 234 007,-. Aksjelaget hadde regnskapsåret 2024 et årsresultat på kr. 171.336,-.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet. I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

### **SIKRINGSFOND**

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett i aksjelaget.

### **STYREGODKJENNELSE**

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

I henhold til aksjelagets vedtekter tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

### **DYREHOLD**

Av hensyn til allergikere og lignende, er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets samtykke. Hunder skal ikke være løse på eiendommen. Hundeiere må sørge for at hundelort plukkes opp. Mating av fugler på eiendommen er, på grunn av rottefare, ikke tillatt. Husdyr som er til sjenanse for naboer, kan etter avgjørelse fra styret krevet fjernet.

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

På balkongen skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill, annen type grill er ikke tillatt. Plassen ved flaggstanga kan benyttes.

Av sikkerhetsmessige grunner skal blomsterkasser henges på innsiden av balkongen.

Mønster og farge på markiser bestemmes av styret.

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og å bekoste.

Det er tillatt med gassgrill på balkongene, og man må plassere grillen på den halvdel som er lengst fra bygget når den er i bruk. Vis hensyn til naboene ved grilling.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Ensjø Boligselskap avholder dugnad to ganger i året. Disse blir lagt til søndager.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](https://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjelagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring og denne dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Eier 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 bod og aksjelagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

#### **LEGALPANT**

Aksjelaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av aksjelagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

#### **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**

22.04.2026

#### **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](mailto:julie@notar.no)  
Mobil: 406 33 638

## MEGLERS VEDERLAG

|  |     |                       |
|--|-----|-----------------------|
| Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum |     | (inkl. mva.)          |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. | 19 000,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. | 7 290,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                           | kr. | 21 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. | 3 900,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. | 200,- (inkl. mva.)    |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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 bygningsesakkyndig 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 14.04-2026.
- Egenerklæringsskjema, datert 14.04-2026.
- Boliginformasjon, datert 07.04-2026.
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende 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 lenger 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

## MALERHAUGVEIEN 14

- Tilstandsrapport, datert 14.04-2026.
- Egenerklærings skjema, datert 14.04-2026.
- Boliginformasjon, datert 07.04-2026.
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løse liste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

# Tilstandsrapport

-  Aksjeleilighet
-  Malerhaugveien 14, 0661 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 133, bnr. 24
-  # Aksjenummer 401-420

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 16592-1875

Eiendomsverdi ref nr: AH1958

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere.

Kjøkken fra 2015 og badrom fra 2009 iflg. tidligere opplysninger.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Aksjeleilighet - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt klassifisert ytterdør.  
Malt balkongdør i tre med 2 lags glass.  
Sørvendt balkong i stål/aluminium med tredekke.  
Størrelse 6,4 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: laminat.  
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.  
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på soveromsgulv.  
Leiligheten har malte innvendige dører.  
Baderomsdør fra 2009 og er malt profilert.  
Opprinnelig soveromsdør.  
Skyvedørsgarderobe.  
Kottskap i entre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2009 med servant, veggmontert toalett, dusjnise m/foldedør, speilskap m/lys og opplegg til smal vaskemaskin.  
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badrom fra 2009 iflg. tidligere opplysninger.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.  
Flislagt gulv, elektriske varmekabler.  
Det er målt ca.10 mm lokalt fall ved sluk.  
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Badet har nyere stålsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.  
Naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Betongvegger.

Kontroll med fuktindikator ga ingen unormale utslag.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea i 2015 med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, historiske fliser over kjøkkenbenk.  
Integrerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøll og fryseskap.  
Lys under overskap.  
Avløpspumpe i kjøkkenbenk fra Grundfos-ny i 2023.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap bak wc med stoppekraner.  
Naturlig ventilasjon.  
Tilluft via vegg-og vindusventiler.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.  
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for aksjelaget.

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

[Gå til side](#)

Ny 6 kg brannslukker, datert 2025.  
Røykvarsler- bør monteres i himling. (ligger på et skap)  
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

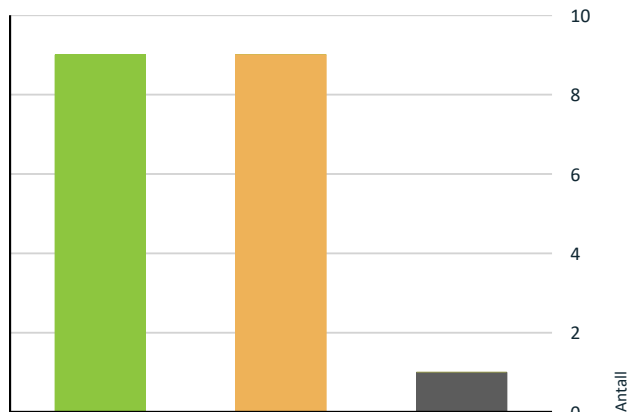
### Aksjeleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.  
Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [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 > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Aksjeleilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET

### Byggeår

1949

### Kommentar

Iflg. infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2025 | Modernisering | Ny integrert oppvaskmaskin.   |
| 2023 | Modernisering | Ny avløpspumpe i kjøkkenbenk. Montert av rørlegger.<br>Flekkmalt på kjøkken mot himling og soverom ved ventilasjonskanal. |
| 2022 | Modernisering | Stuen ble malt i 2022.  |
| 2015 | Ombygging     | Ombygget fra 1 til 2 roms.  |
| 2015 | Modernisering | Nytt Ikeakjøkken med avløpspumpe etablert.  |
| 2009 | Modernisering | Badet er rehabilitert i regi av aksjelaget inkl. tilførselsrør og soilrør. Ferdigattest foreligger.                       |



Klassifisert entredør

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sørvendt balkong i stål/aluminium med tredekke.  
Størrelse 6,4 kvm.

#### Vurdering av avvik:

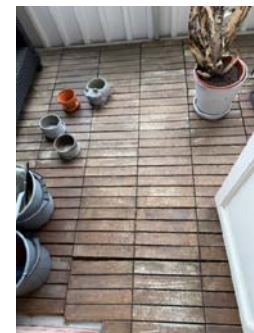
- Det er avvik:

Værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.



Værslitt balkong.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014      Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt klassifisert ytterdør.

Malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Det bemerkes mindre bruksmerke i entredøren v/vrider.

Årstall: 2014      Kilde: Produksjonsår på produkt

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandlinger gulv: laminat.

Overflatebehandlinger vegg: malte flater.

Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Uferdige arbeider på gulv.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på soveromsgulv.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leiligheten har malte innvendige dører.  
Baderomsdør fra 2009 og er malt profilert.  
Opprinnelig soveromsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsdør må ha press for og lukkes og er av eldre dato.  
Knirk i dørterskler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.



Slitt eldre soveromsdør.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.  
Kottskap i entre.

## VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er rehabilitert i regi av aksjelaget inkl. tilførselsrør og soilrør.  
Ferdigattest foreligger.

Årstall: 2009

Kilde: Info fra sameie/borettslag

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

Årstall: 2009

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv, elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall ved sluk.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2009

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Skall i 3 gulvfliser.

Løsnet fug i en flis ved dørterskel og bom i fliser utenfor dusjsone.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Hull i dusjdør-ramme bør etableres for drenering av lekkasjevann til sluk.

# Tilstandsrapport



Bom i gulvfliser på baderom



Løsnet fug i en flis ved dørterskel og bom i fliser utenfor dusjsone.

2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har nyere stålsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad fra 2009 med servant, veggmontert toalett, dusjnise m/foldedør, speilskap m/lys og opplegg til smal vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Røropplegg under servant

2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Redusert avtrekk i baderom.

2. ETASJE > BAD

## ! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Betongvegger.  
Kontroll med fuktindikator ga ingen unormale utslag.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea i 2015 med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, historiske fliser over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøl og frysenskap.

Lys under overskap.

Avløpspumpe i kjøkkenbenk fra Grundfos-ny i 2023.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Krav når kjøkkenet er flyttet og nybygget i annet nytt rom.

Riper i platetopo.

Riss/småsprekker i flisefuger over kjøkkenbenk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannsikring/Waterguard må monteres da fravær av lekkasjevarsler ved eventuelle lekkasjer vil gi fuktskader nedover i konstruksjonen.

Likeså for komfyrvakt og reduksjon av brann ved montering av denne installasjon.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.(kullfilter bør skiftes ut)

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap bak wc med stoppekraner.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Besiktiget i rørskap bak wc.

# Tilstandsrapport



Stoppekraner i rørskap.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.  
Tilluft via vegg-og vindusventiler.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## ! TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## 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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ved nytt kjøkken i 2015.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- 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?  
**Ja i 2018.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ikke for dagens eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ukjent**

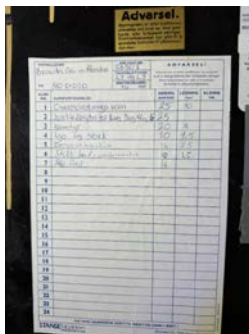
### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ny 6 kg brannslukker, datert 2025.  
Røykvarsler- bør monteres i himling. (ligger på et skap)  
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Ny 6 kg brannslukker, datert 2025

# 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

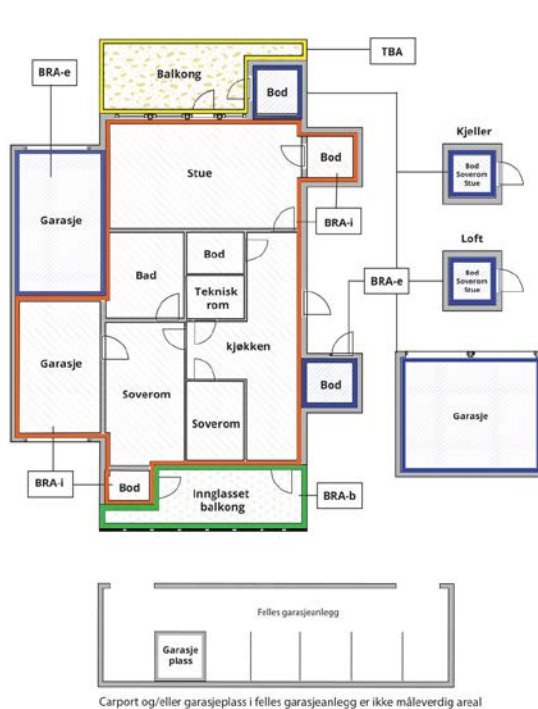
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Aksjeleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 2. etasje      | 35                            |                             |                            | 35  | 6                               |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>35</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                   | Bod                         |                            |
| 2. etasje | Entré, stue/kjøkken, bad, soverom |                             |                            |
| Kjeller   |                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

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.

Takhøyde stue 262 cm.

Bruksrett til 1 panelt kjellerbod på 4,2 kvm. Mrk. 203

Bruksrett til 1netting loftsbod på 10 kvm. Målt ved gulv. Mrk. 203 (ikke klarert om målbar grunnet ikke adkomst på befaringsdagen)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.

Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                           | Rolle                  |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 14.4.2026 | Tore Jan Fevang<br>Carl-Magnus Lein | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 133  | 24   |      | 0    | 4139.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Malerhaugveien 14

### Hjemmelshaver

Ensjø Boligselskap AS

## Aksjeobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|---------------------------|
| 15/Ensjø Boligselskap AS | 930862878 | 15        | OBOS<br>Eiendomsforvaltning AS | Carl-Magnus Lein          |

## Innskudd, pålydende mm

| Aksjenummer | Pålydende | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld     |
|-------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| 401-420     | 2 000     | 18 264    31.12.2025 | 132 621    31.12.2025 |

### Kommentar

Aksjeboenhetsnummer: 00203. Leilighetsnummer: 15

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

## Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 0               | 1946      |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring   | 79424144 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles forsikring for aksjelaget.<br>Innboforsikring oppretter andelseier selv. |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Ekspedisjons dokument |            | Oslo Kommune-ikke datert.   | Innhentet   |       | Nei     |
| Eier                  | 14.04.2026 | Påviste og ga opplysninger.   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Panteattest           | 07.04.2026 | Obos Eiendomsforvaltning as   | Innhentet   |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      | 19.04.2026 |   | Innhentet   |       | Nei     |
| Tegninger originale   | 05.07.1976 | Aker bygningskontroll   | Innhentet   |       | Nei     |
| Egenerklæring         | 14.04.2026 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører      | 07.04.2026 | Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.                | Innhentet   |       | Nei     |
| Ferdigattest våtrom   | 19.02.2009 | Oslo Kommune  | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.04.2026 |           |
| 2       | 22.04.2026 |           |
| 3       | 22.04.2026 |           |
| 4       | 22.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 16592-1875

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 18 av 19

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/AH1958>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Notar Gamle Oslo  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 18-0017/26  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Carl-Magnus Lein  |        |
| Gateadresse   |        |
| Malerhaugveien 14   |        |
| 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  | 2022   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 3      |
| Antall måneder  | 10     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" 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: CL

1

Document reference: 18-0017/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak i 2012

Arbeid utført av

Albretsen& Grohsenning AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 næringseiendom, 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                            |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Carl Magnus Lein | 7c01cc3fec0c646c680531<br>75c6f8cd6ef39955c6 | 14.04.2026<br>08:43:34 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 18-0017/26

- 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  
v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO  
E-post: Julie@notar.no

Deres ref.: malerhaugveien 14 . Vår ref.: 7613-1-15

Dato: 07.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Ensjø Boligselskap As  
Organisasjonsnr: 930862878  
Aksjonær: Lein, Carl-Magnus  
Medaksjonær:  
Leilighetsnummer: 15  
Aksjeboenhetsnummer: 00203  
Adresse: Malerhaugveien 14, 0661 OSLO  
Aksjenummer: 401-420  
Gnr. 133  
Bnr. 24

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79424144.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker 3% fra 01.01.2026

Selskapet har bredbånds-avtale med HomeNet, de som også ønsker TV må selv inngå tilleggsavtale med HomeNet. P-plass, 3 plasser leies ut etter ansiennitet, ellers gateparkering. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Søknad om STG sendes: styret frist 20 dg. ihht. vedtektene. Godkjent låneoptak på kr. 1 000 000 fra generalforsamlingen 2023 for parkeringsplasser.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208130862           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 6,10%                 |
| Restsaldo:       | 5 855 787,00          |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2053            |
| Type Rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året  | 12                    |
| IN-avtale:       | Nei                   |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 182,72,-

Herav:

|                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Ë konto energi  | 707,00        |                         |
| Trappevask      | 52,00         |                         |
| Felleskostnader | 3 423,72      |                         |

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 438,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 8 655,-   |
| Annen formue:                    | 18 264,-  |
| Gjeld:                           | 132 621,- |

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Låne nummer:      | 98208130862           |
| Restsaldo:        | 132 121,33            |
| Kapitalkostnader: | 831,97                |
| IN-avtale:        | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132 121,33,-, pr. dags dato.

### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: [martina.helene.baldacchino@obos.no](mailto:martina.helene.baldacchino@obos.no) eller telefon: 22 86 54 36.

### Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Torfinn Byremo Johnsen, e-post: [ensjoboligselskap@styrommet.no](mailto:ensjoboligselskap@styrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Eierskifte-/transportgebyr      | kr 10 500,- |
| Pantenoterings-/urådighetsgebyr | kr 4 150,-  |

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7613  
ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

## Velkommen til årsmøte i ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

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

### Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Det hvite huset på Ensjøtunet, Malerhaugveien 10.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på generalforsamlingen

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7613 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 128.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 128.000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torfinn Byremo Johnsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1 (Velges på generalforsamling)
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært gjennomført 8 styremøter
- 70 henvendelser med diverse spørsmål på vibbo, samt flere mail og sms'er
- Rens av ventilasjon
- Ny og forbedret måkesikring av tak
- Oppussing vaskeri
- Langtidsutleie av parkeringsplasser
- Fiksing og service av varmeanlegg
- Bytting av dører i forbindelse med innbrudd
- Dugnad vår og høst
- Dialog med Oslo VAV angående private kummer og rør til vann og avløp

Fremtidige planer:

- Nye utelamper over dørene og bytte lamper i kjeller, oppganger og loft samt ny plassering av lamper langs de ytterste parkeringsplassene. 1-3 år
- Se på muligheter med bytte av gjerde når parkdraget er ferdig. 1-3 år
- Se på løsninger for nytt søppelskur med plass til alle dunkene og mulig lås. 1-3 år

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Leder       | Torfinn Byremo Johnsen |
| Styremedlem | Hege Andreassen        |
| Styremedlem | Mia Katinka Øyen       |
| Varamedlem  | Trygve Glomsrød        |
| Varamedlem  | Stian Hegna            |

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ensjoboligselskap@styrerommet.no](mailto:ensjoboligselskap@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Ensjø Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Ensjø Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930862878, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

133      24

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Boligselskap AS har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander for drift og vedlikehold.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2024 er på kr 234 007.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### **Lån**

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ENSJØ BOLIGSELSKAP AS**  
**ORG.NR. 930 862 878, KUNDENR. 7613**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 270 872         | 2 086 675         | 2 273 000         | 2 273 000         |
| Vaskeri                            | 9    | 10 188            | 0                 | 15 000            | 10 000            |
| Garasjer                           | 10   | 5 665             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 0                 | 12 778            | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 24 530            | 0                 | 0                 | 50 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 311 255</b>  | <b>2 099 453</b>  | <b>2 288 000</b>  | <b>2 333 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -17 978           | -17 978           | -20 000           | -20 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -127 500          | -127 500          | -127 500          | -128 000          |
| Avskrivninger                      | 16   | -180 087          | -180 086          | -13 324           | -13 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -99 663           | -94 778           | -103 000          | -108 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -4 968            | -32 137           | -30 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -164 561          | -324 588          | -109 000          | -113 000          |
| Forsikringer                       |      | -156 792          | -147 783          | -163 000          | -196 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -245 340          | -208 681          | -245 000          | -282 000          |
| Energi/fyring                      | 11   | -457 764          | -474 628          | -430 000          | -430 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -116 084          | -113 357          | -120 000          | -125 000          |
| Andre driftskostnader              | 12   | -184 369          | -211 059          | -201 700          | -197 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 755 105</b> | <b>-1 932 574</b> | <b>-1 562 524</b> | <b>-1 622 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>556 150</b>    | <b>166 879</b>    | <b>725 476</b>    | <b>711 000</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 13   | 17 267            | 15 701            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 14   | -402 081          | -325 307          | -390 000          | -394 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-384 814</b>   | <b>-309 606</b>   | <b>-390 000</b>   | <b>-394 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>171 336</b>    | <b>-142 727</b>   | <b>335 476</b>    | <b>317 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -142 727          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 171 336           | 0                 |                   |                   |

**ENSJØ BOLIGSELSKAP AS**  
**ORG.NR. 930 862 878, KUNDENR. 7613**

| <b>BALANSE</b>                                     |        |                   |                   |
|--|--------|-------------------|-------------------|
|  | Note   | 2024              | 2023              |
| <b>EIENDELER</b>                                   |        |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                               |        |                   |                   |
| Bygninger  | 15     | 573 615           | 573 615           |
| Tomt   |        | 63 735            | 63 735            |
| Andre varige driftsmidler                          | 16     | 506 928           | 687 015           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                           |        | <b>1 144 278</b>  | <b>1 324 365</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                |        |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer          |        | 20 427            | 105               |
| Forskuddsbetalte kostnader                         |        | 10 688            | 9 674             |
| Driftskonto OBOS-banken                            |        | 321 882           | 127 619           |
| Sparekonto OBOS-banken                             |        | 31                | 30                |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                            |        | <b>353 028</b>    | <b>137 427</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |        | <b>1 497 306</b>  | <b>1 461 793</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |        |                   |                   |
| Aksjekapital                                       | 17     | 108 100           | 108 100           |
| Udekket tap  | 18, 19 | -4 848 199        | -5 019 535        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                             |        | <b>-4 740 099</b> | <b>-4 911 435</b> |
| <b>GJELD</b>                                       |        |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                            |        |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                            | 20     | 5 952 784         | 6 022 532         |
| Annen langsiktig gjeld                             | 21     | 165 600           | 165 600           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                        |        | <b>6 118 384</b>  | <b>6 188 132</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                            |        |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                   |        | 52 884            | 59 875            |
| Leverandørgjeld                                    |        | 62 974            | 85 841            |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000) |        | 0                 | 0                 |
| Påløpte renter                                     |        | 2 163             | 34 347            |
| Påløpte avdrag                                     |        | 0                 | 5 033             |
| Annen kortsiktig gjeld                             | 22     | 1 000             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                        |        | <b>119 021</b>    | <b>185 096</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |        | <b>1 497 306</b>  | <b>1 461 793</b>  |
| Pantstillelse                                      | 23     | 6 915 600         | 6 665 600         |
| Garantiansvar                                      |        | 0                 | 0                 |



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -17 978 |
|--------------------|---------|

**SUM**

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-17 978</b> |
|--------------------------|----------------|

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 127 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |        |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 968 |
|--|--------|

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-4 968</b> |
|-----------------------------|---------------|

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 600 |
|-----------------------------|--------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -64 952 |
|-----------------------|---------|

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold elektro | -2 188 |
|---------------------------|--------|

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 913 |
|-----------------------------------|---------|

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -60 625 |
|--------------------------------------|---------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -9 283 |
|--------------------|--------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-164 561</b> |
|---------------------------------|-----------------|

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -178 089 |
|-----------------------|----------|

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Renovasjonsavgift | -67 251 |
|-------------------|---------|

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-245 340</b> |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 9****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

|           |        |
|-----------|--------|
| Inntekter | 10 188 |
|-----------|--------|

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <b>SUM INNTEKTER VASKERI</b> | <b>10 188</b> |
|------------------------------|---------------|

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>SUM VASKERI</b> | <b>10 188</b> |
|--------------------|---------------|

**NOTE: 10**

## GARASJER

### INNTEKTER GARASJER

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Leieinntekter                 | 5 665        |
| <b>SUM INNTEKTER GARASJER</b> | <b>5 665</b> |

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| <b>SUM GARASJER</b> | <b>5 665</b> |
|---------------------|--------------|

### NOTE: 11

#### ENERGI/FYRING

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Sum annet enn energi       |                 |
| Elektrisk energi           | -31 644         |
| Fjernvarme                 | -426 120        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-457 764</b> |

### NOTE: 12

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -1 200          |
| Container                        | -26 118         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -8 968          |
| Annet driftsmateriale            | -2 384          |
| Vaktmestertjenester              | -131 100        |
| Andre fremmede tjenester         | -7 125          |
| Trykksaker                       | -400            |
| Andre kontorkostnader            | -972            |
| Porto                            | -125            |
| Kontingenter                     | -3 100          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 877          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-184 369</b> |

### NOTE: 13

#### FINANSINNTEKTER

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 150         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1             |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 163           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 15 953        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>17 267</b> |

### NOTE: 14

#### FINANSKOSTNADER

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter                   | -398 212        |
| Renter på leverandørgjeld           | -20             |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -3 849          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>          | <b>-402 081</b> |

### NOTE: 15

#### BYGNINGER

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Kostpris/bokført verdi 1949 | 573 615 |
|-----------------------------|---------|

---

**SUM BYGNINGER** **573 615**

---

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.133/bnr.24

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjoner

|                     |         |        |
|---------------------|---------|--------|
| Tilgang 2023        | 50 000  |        |
| Avskrevet tidligere | -16 667 |        |
| Avskrevet i år      | -16 667 | 16 666 |

Parkeringsplasser

|                     |          |         |
|---------------------|----------|---------|
| Tilgang 2023        | 817 101  |         |
| Avskrevet tidligere | -163 419 |         |
| Avskrevet i år      | -163 420 | 490 262 |

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **506 928**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-180 087**

---

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 100 fordelt på 1 081 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Opptjent egenkapital | -4 848 199 |
|----------------------|------------|

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **-4 848 199**

---

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2023    | -11 176 363 |
| Nedbetalt tidligere | 5 153 831   |

|  |        |                   |
|--|--------|-------------------|
| Nedbetalt i år                         | 69 748 | -5 952 784        |
| <b>SUM PANTE- OG<br/>GJELDSBREVLÅN</b> |        | <b>-5 952 784</b> |

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |  |                 |
|-----------------------------------|--|-----------------|
| Leieboerinnskudd                  |  | -165 600        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> |  | <b>-165 600</b> |

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |  |               |
|-----------------------------------|--|---------------|
| Periodisert, kreditering          |  | -1 000        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> |  | <b>-1 000</b> |

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|               |  |                  |
|---------------|--|------------------|
| Pantelån      |  | 5 952 784        |
| <b>TOTALT</b> |  | <b>5 952 784</b> |

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

|               |  |                |
|---------------|--|----------------|
|               |  | 573 615        |
| Tomt          |  | 63 735         |
| <b>TOTALT</b> |  | <b>637 350</b> |

## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79424144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 7613 Selskapsnavn: ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## VEDTEKTER

### ENSJØ BOLIGSELSKAP AS

|  |    |
|--|----|
| § 1 Navn .....   | 2  |
| § 2 Formål .....   | 2  |
| § 3 Aksjer og aksjekapital .....                                       | 2  |
| § 4 Tilknytning mellom aksje og leilighet .....                        | 2  |
| § 5 Bruksrett .....  | 2  |
| § 6 Fellesutgifter.....  | 2  |
| § 7 Bruk .....   | 3  |
| § 8 Godkjenning av ny aksjonær.....                                    | 3  |
| § 9 Bruksoverlatelse .....   | 3  |
| § 10 Vedlikehold .....   | 4  |
| § 11 Veggelus, skadedyr og utøy .....                                  | 5  |
| § 12 Selskapets vedlikeholdsplikt .....                                | 6  |
| § 13 Selskapets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn ..... | 6  |
| § 14 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak .....        | 6  |
| § 15 Forandringer .....  | 7  |
| § 16 Dyrehold.....   | 7  |
| § 17 Panterett.....  | 7  |
| § 18 Pålegg om salg og fravikelse.....                                 | 8  |
| § 19 Forsikring og skadeansvar.....                                    | 8  |
| § 20 Erstatningsansvar .....   | 9  |
| § 21 Styret .....  | 9  |
| § 22 Styrets vedtak .....  | 9  |
| § 23 Ordinær generalforsamling. ....                                   | 9  |
| § 24 Ekstraordinær generalforsamling. ....                             | 10 |
| § 25 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling .....       | 10 |
| § 26 Generalforsamlingens kompetanse .....                             | 10 |
| § 28 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet .....          | 11 |
| § 29 Endringer i vedtektene .....                                      | 11 |

## **§ 1 Navn**

Selskapets navn er Ensjø Boligselskap AS

## **§ 2 Formål**

Selskapets formål er å nyttiggjøre eiendommen gnr 133 bnr 24 i Oslo.

## **§ 3 Aksjer og aksjekapital.**

Selskapets aksjekapital er kr. 108.100,- fordelt på 1.081 aksjer à kr. 100 - lydende på navn.

## **§ 4 Tilknytning mellom aksje og leilighet**

Aksjonær som innehar 40 aksjer a kr. 100,- samt 4. prioritets andelsobligasjon stor kr. 6.800,- har boret til en leilighet med 3 rom, kjøkken, bad etc.

Aksjonær som innehar 20 aksjer a kr. 100,- samt 4. prioritets andelsobligasjon stor kr. 2.400,- har boret til en leilighet med 1 rom, kjøkken, dusjbad etc.

Ingen kan inneha flere aksjer enn det som gir boret til en leilighet til medlemmet og hans familie.

Bare fysiske personer kan være aksjeeier.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet.

## **§ 5 Bruksrett**

Aksjonærene har bruksrett i henhold til bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 5. Denne bruksretten trer i stedet for tidligere leiekontrakter.

## **§ 6 Fellesutgifter**

Aksjonæren betaler sin andel av fellesutgifter hver måned. Månedlig beløp til dekning av fellesutgifter fastsettes av styret.

Felleskostnadene omfatter utgifter til oppvarming og varmt vann.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Fellesutgiften betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

## **§ 7 Bruk**

Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheter og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor denne perioden må det ikke drives noen form for aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer.

Alle aksjonærer er pliktig til å overholde gjeldende plikter for vask av fellesarealer, samt bruk av fellesvaskeri, oppbevaringsrom og øvrig fellesarealer. Videre er alle aksjonærer pliktig til å overholde gjeldende husordensregler og vedtekter.

## **§ 8 Godkjenning av ny aksjonær**

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom aksjene er ervervet av ektefelle eller aksjonærens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som aksjonæren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da aksjonæren døde.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det kan utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

## **§ 9 Bruksoverlatelse**

Aksjonæren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene. Godkjenning blir gitt for ett år av gangen.

Det regnes ikke som bruksoverlatelse at aksjonæren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold eller virksomhet gir saklig grunn til det.

Før godkjenning gis kan styret kreve opplysninger om hvem og hvor mange som skal bo i leiligheten. Det kan utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning at leiligheten vil bli overbefolket.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

## **§ 10 Vedlikehold**

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Aksjonærens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte aksje, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og å bekoste.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten. Aksjonær sørger for forsvarlig vedlikehold av gulvbelegg, tapet og maling innenfor dører og vinduer i leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med panelovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, og vannkraner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Unntatt fra aksjonærens vedlikeholdsplikt er utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. § 12.

Vedlikehold omfatter også utskifting av dør mot fellesareal. Aksjonær må da velge dør av samme kvalitet og utseende.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger. Til indre vedlikehold regnes likeledes alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørrettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre aksjonær kan dokumentere at det tidligere er lagt forsvarlig membran.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Aksjonæren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Alt arbeid som aksjonæren plikter å utføre skal aksjonæren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjonæren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

## **§ 11 Veggelus, skadedyr og utøy**

Aksjonæren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellessareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Aksjonæren må gi selskapet melding straks aksjonæren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da aksjonæren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av selskapets eiendom.

Aksjonæren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Selskapet har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

### **§ 12 Selskapets vedlikeholdsplikt**

Selskapet har plikt til å vedlikeholde det aksjonæren ikke har plikt til å vedlikeholde i tilknytning til den enkelte leilighet. Plikten til å vedlikeholde omfatter bare felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

### **§ 13 Selskapets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn**

Aksjonær plikter å gi den som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når aksjonæren skal overdra boretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

Videre plikter aksjonær å gi den som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

### **§ 14 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak**

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke

skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

### **§ 15 Forandringer**

Aksjonæren har ikke anledning til å dele opp en leilighet i flere bruksenheter, etablere flere husstander i en leilighet eller gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av selskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren har herunder ikke adgang til å skifte vindu uten samtykke fra styret. Styret kan som vilkår for samtykke pålegge aksjonæren å velge en løsning bestemt av styret.

Aksjonær har ikke rett til å isolere vegg i egen bruksenhet som utgjør del av utvendig bygningskonstruksjon.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Aksjonæren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for selskapet.

Selskapet har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

### **§ 16 Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare gis dersom dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjeeiere, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

### **§ 17 Panterett**

Leier aksepterer at adkomstdokumentene (aksjebrev, leiekontrakt og eventuelt innskuddsbevis) pantsettes til fordel for selskapet. Adkomstdokumentene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot leieren etter leieavtalen. Leieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til selskapet.

Selskapet har panterett foran alle andre heftelser for krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskaps- og leieforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret kan ikke vike prioritet for selskapets panterett.

### **§ 18 Pålegg om salg og fravikelse**

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av botiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av fellesutgiften. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis andel av fellesutgift eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og aksjonæren ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at tvangsfravikelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at tvangsfravikelse kan unngås dersom andel av fellesutgiften med renter og kostnader blir betalt før tvangsfravikelsen gjennomføres.

### **§ 19 Forsikring og skadeansvar**

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

## **§ 20 Erstatningsansvar**

Aksjonæren må erstatte tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som aksjonæren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Aksjonæren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som aksjonæren er ansvarlig for.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som foregående aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

## **§ 21 Styret**

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I tillegg skal det være to varamedlemmer. Styreleder, styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Disse må velges blant aksjonærene.

Styreleder velges for en funksjonstid på et år. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges for en funksjonstid på to år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styreleder og ett styremedlem tegner lagets firma (forplikter selskapet).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og varamedlemmer har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av selskapet om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

## **§ 22 Styrets vedtak**

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for selskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

## **§ 23 Ordinær generalforsamling.**

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minimum 8 dager.

Styret skal innen rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Denne innleveringsfristen skal være minimum 14 dager frem i tid.

Innkallingspapirer skal omfatte dagsorden, årsberetning, regnskap, budsjett og innkomne saker.

#### **§ 24 Ekstraordinær generalforsamling.**

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når aksjonærer som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager.

#### **§ 25 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- a) Konstituering
- b) Årsberetning fra styret
- c) Årsoppgjøret.
- d) Styrets budsjettforslag for inneværende år
- e) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- f) Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
- g) Valg av tre medlemmer til valgkomiteen som velges for to år.
- h) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver aksjonær har en stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av avgitte stemmer, om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Ved valg eller ansettelse anses den eller de som valgt som får flest stemmer. Generalforsamlingen kan på forhånd bestemme at det skal holdes ny avstemming dersom ingen får flertall av avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

#### **§ 26 Generalforsamlingens kompetanse**

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører selskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene (jfr. § 29)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av selskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

### **§ 28 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet**

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

### **§ 29 Endringer i vedtektene**

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30. mai 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 27. april 2015.

## **Husordensregler for Ensjø Boligselskap I AS:**

Endret av ordinær Generalforsamling 25.03.2009, 27.04.2015, 12.03.2024

Av trivselshensyn legges det vekt på å ha alminnelige og fornuftige regler som ivaretar felles interesser. Reglene bør begrunnes og være hensiktsmessige ut fra dagens forhold. Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen.

### **1. Ro og orden**

- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Lyd skal dempes slik at naboene ikke forstyrres. I spesielle anledninger, hvor det holdes selskap utover kl 23.00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
  - Vaskemaskiner må ikke være i drift etter kl. 2200.
- Det skal være ro på søndager, dvs. oppussing og støy bør unngås. Hvis det allikevel er behov skal det gjøres i tidsrommet 12 – 18 og naboer skal informeres i god tid via oppslag i oppgangen.

### **2. Fellesarealer**

- Trappeganger, felles kjeller- og loftsrom må ikke forurenses. Av sikkerhetsmessige grunner (brann) må en heller ikke sperre inngang og trappe oppgang med kasser, barnevogner, sykler, leker o.l. Sportsrommene eller egne boder skal benyttes.

### **3. Avfall**

- Husholdningsavfall skal (av renslighets- og helsemessige grunner) pakkes godt inn før det kastes i søppelboden. Papp og papiravfall kastes i egen papiravfall-container.
- Ikke-husholdningsavfall (elektriske artikler, tepper, større mengder papp o.l.) skal leveres inn til nærmeste miljøstasjon. Det er ikke lov å plassere avfall ved siden av søppelboden.

### **4. Balkongene**

- Banking/lufting av tøy/tepper/dyner over balkongene og gjennom vinduer er sjenerende for naboer, og må derfor ikke forekomme. Av estetiske hensyn må ikke tørking av tøy på balkongene være synlig utenfra. Lave snorer, gulvstativ e.l. bes benyttes.
- På balkongen skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill, annen type grill er ikke tillatt.
- Mønster og farge på markiser bestemmes av styret.

### **5. Vasking**

- Beboerne er forpliktet til å følge instruksene som gis for bruk av vaskemaskin/rulle/tørkerom.
- Enhver beboer plikter å påse at det er pent og ryddig i vaskerom og kjeller.

## 6. Lufting

- For å hindre at uvedkommende tar seg inn, må ytterdørene til enhver tid være låst. Om sommeren bør alle boder luftes godt. For å unngå varmetap og evt. skade, må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket i den kalde årstiden. All nødvendig lufting må skje ved forsiktighet, og bare noen minutter når kulden er streng.
- Av hensyn til naboer er det ikke tillat å lufte gjennom entredøren. For å unngå skade må ikke vinduene i oppgangene stå åpne om natten.. Den som åpner vinduer må også påse at de blir lukket.
- Taklukene skal kun åpnes av styret, eller med tillatelse av styret.

## 7. Dyr

- Av hensyn til allergikere og lignende, er det ikke tillat å holde husdyr uten styrets samtykke. Hunder skal ikke være løse på eiendommen. Hundeiere må sørge for at hundelort plukkes opp. Mating av fugler på eiendommen er, pga. rottefare, ikke tillatt.
- Husdyr som er til sjenanse for naboer, kan etter avgjørelse fra styret krevet fjernet.

## 8. Parkering

Biler skal parkeres på oppmerkede og tildelte plasser. Parkering utenfor oppmerket område eller på asfaltert område langs husveggen er kun tillat ved nødvendig av/pålesing og man er i nærheten av bilen. Parkeringsplass kan leies av boligselskapet. Dette er ikke tillatt med fremleie av disse parkeringsplassene. Husstander med bil har første prioritet på leie av plass. Det kan maksimalt leies 1 parkeringsplass av en husstand. Men så lenge det er ledig kapasitet og ingen venteliste vil man kunne leie flere plasser. Ekstra plass til en husstand kan da kun kunne leies så lenge det er ledig kapasitet. Se under for leie av de forskjellige plassene.

### Garasje:

Leies ut gjeldene pris fastsatt av styret og faktureres via felleskostnader. Garasjeplasser tildeles etter ansiennitet på leieforhold av parkeringsplass ute. Har noen like lang ansiennitet på leie av utvendig plass, gjelder ansiennitet i boligselskapet. Garasjene har ikke mulighet for el.bil lading. Det er heller ikke mulig for leietakere av garasje å benytte rulleringsplasser for el.bil lading ute. Det siden garasje ikke kan være en rulleringsplass andre el.biler kan benytte. Så lenge det er ledige kapasitet ute kan det gis dispensasjon for benyttelse av ladeplasser.

### Utvendige plasser:

Leies ut til gjeldene pris fastsatt av styret og faktureres via felleskostnader. Utvendige plasser leies ut etter ventelisteprinsippet. Det må meldes interesse til styret for tildeling av plass eller vente på ledig plass. Har man ikke behov for el.bil lading blir man tildelt en fast nummerert plass.

### El.bil plasser:

Leies ut som ved utvendige plasser. Men de 4 ladeplassene på oversiden av bygget mot Malerhaugveien er rulleringsplasser. El.biler får ikke faste plasser. Når det er flere enn 4 el.biler i boligselskapet blir det også tildelt nummererte rulleringsplasser

på parkeringsplass på nedsiden. Det er opprettet en egen gruppe på Vibbo for de med lade plass. Informasjon om tilgang til lading får man av styret ved leie av plass.

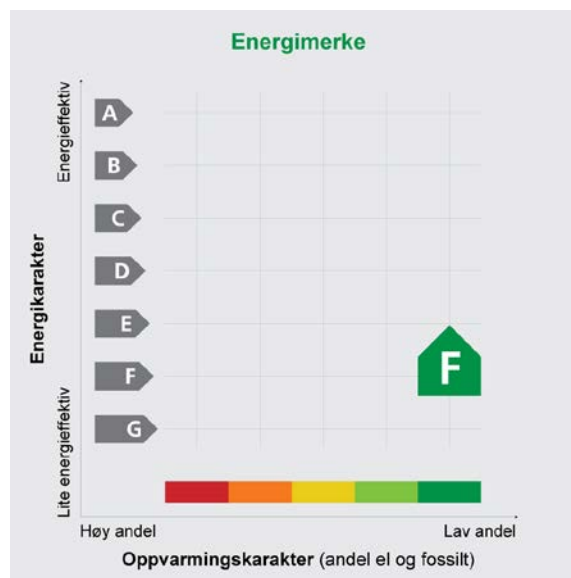
**Gjesteparkering:**

Vi har 3stk oppmerkede gjesteparkeringsplasser på nedsiden av bygget. Disse kan kun leies av beboer for sine gjester. Styret vil gi alle beboere innlogging til nettsiden for å kunne leie disse plassene. Plassene er forbeholdt gjester til boligselskapet.

**9. Klage**

- Klage over brudd på husordensreglene må gis skriftelig til styret.

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Adresse               | Malerhaugveien 14 |
| Postnr                | 0661              |
| Sted                  | Oslo              |
| Andels-/leilighetsnr. | 401-42 / 203      |
| Gnr.                  | 133               |
| Bnr.                  | 24                |
| Seksjonsnr.           |                   |
| Festenr.              |                   |
| Bygn. nr.             |                   |
| Bolignr.              | H0203             |
| Merkenr.              | A2022-1378728     |
| Dato                  | 01.04.2022        |



|             |                |
|-------------|----------------|
| Innmeldt av | Tina Tobiassen |
|-------------|----------------|

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 300 kWh elektrisitet         | 500 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass          |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved        |



## 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.

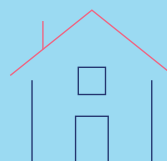
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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: 18-0017/26

Adresse: Malerhaugveien 14, 0661 OSLO, gnr. 133, bnr. 24 i  
Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)