notar



ENSJØ

Ensjøveien 31A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 29/31 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 3 313 611,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Ensjøveien 31A, 0661 OSLO
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 31 728,-
Omkostninger	Kr 81 883,-
Totalpris	Kr 3 313 611,-
Fellesutgifter	Kr 2 337,-
BRA-i/BRA Total	29/31 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1939
Soverom	1
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	33
Vedlegg	53
Budskjema	121

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

julie@notar.no
406 33 638

Jeg har jobbet som eiendomsmegler siden 2013 og sitter inne med lang erfaring og den kunnskapen som skal til for å gjennomføre et vellykket boligsalg.

Jeg er oppvokst i Oslo og har bodd flere steder i hovedstaden. Jeg har derfor god lokalkunnskap og et stort kontaktnettverk. Jeg hjelper deg med den beste salgsprosessen, og sammen med min stå-på-vilje vil jeg være din foretrukne megler.

Godt gjort er bedre enn godt sagt!

Ta kontakt dersom du ønsker en positiv og engasjert megler som gjør sitt ytterste for at du skal bli 100% fornøyd!

Velkommen til Ensjøveien 31A

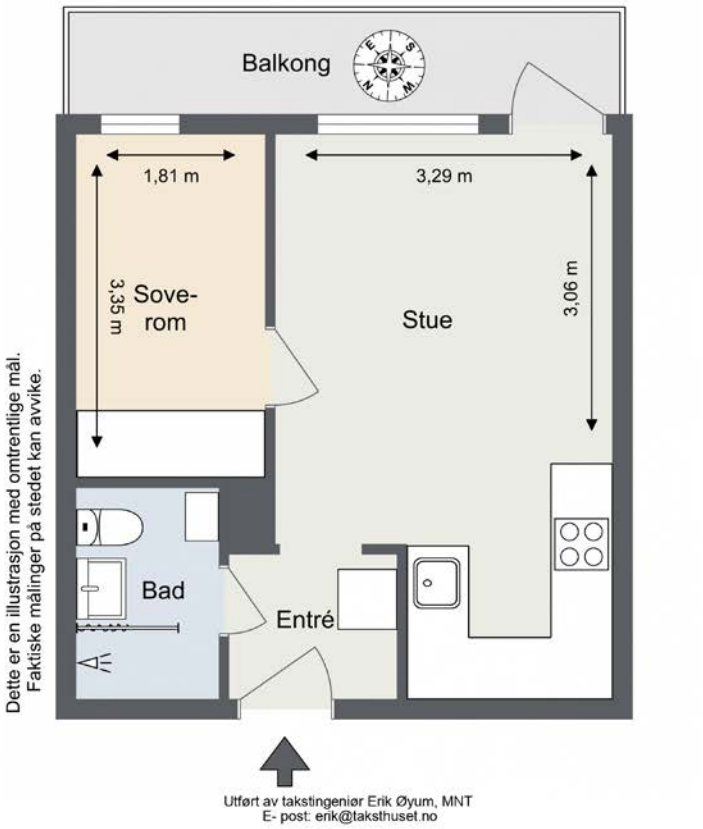
Spennende bolig med god planløsning og stort potensial - skap din egen drøm!

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

Verdt å nevne:
- Fin planløsning
- Godt skjermet for direkte innsyn, med flott utsyn over frodig nærområdet
- Sørøstvendt balkong på 5 kvm
- 2,63 m takhøyde i stuen
- 3. etasje og heis
- Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Bod på bakkeplan
- Hyggelige utearealer i sameiet
- Mulig å leie fast p-plass, samt to gjeste p-plasser
- Mulighet for rask overtagelse

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

Velkommen!

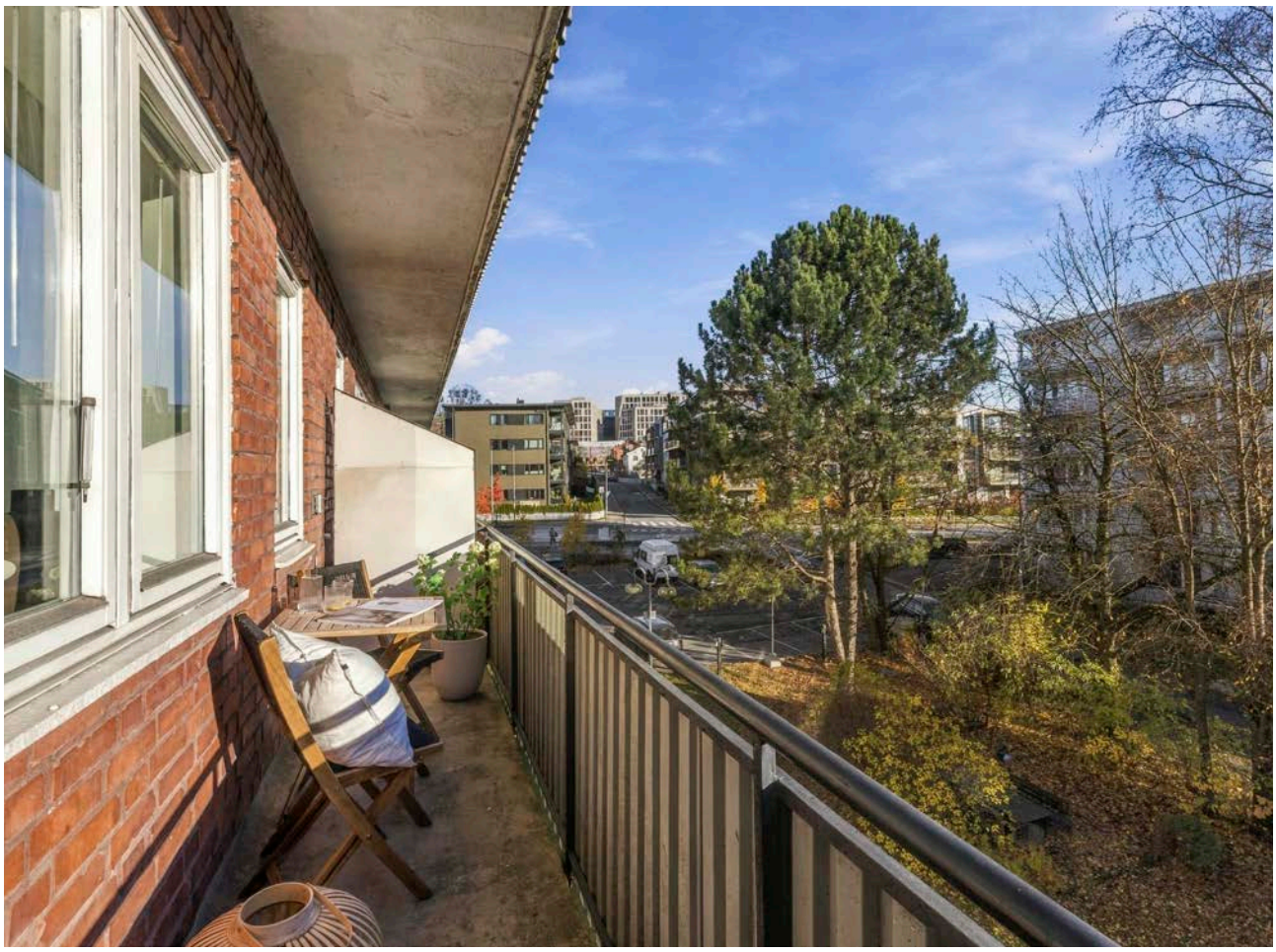

Balkong
1,81 m
3,29 m
3,35 m
Sove-
rom
Stue
3,06 m
Bad
Entré
Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.
Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no





















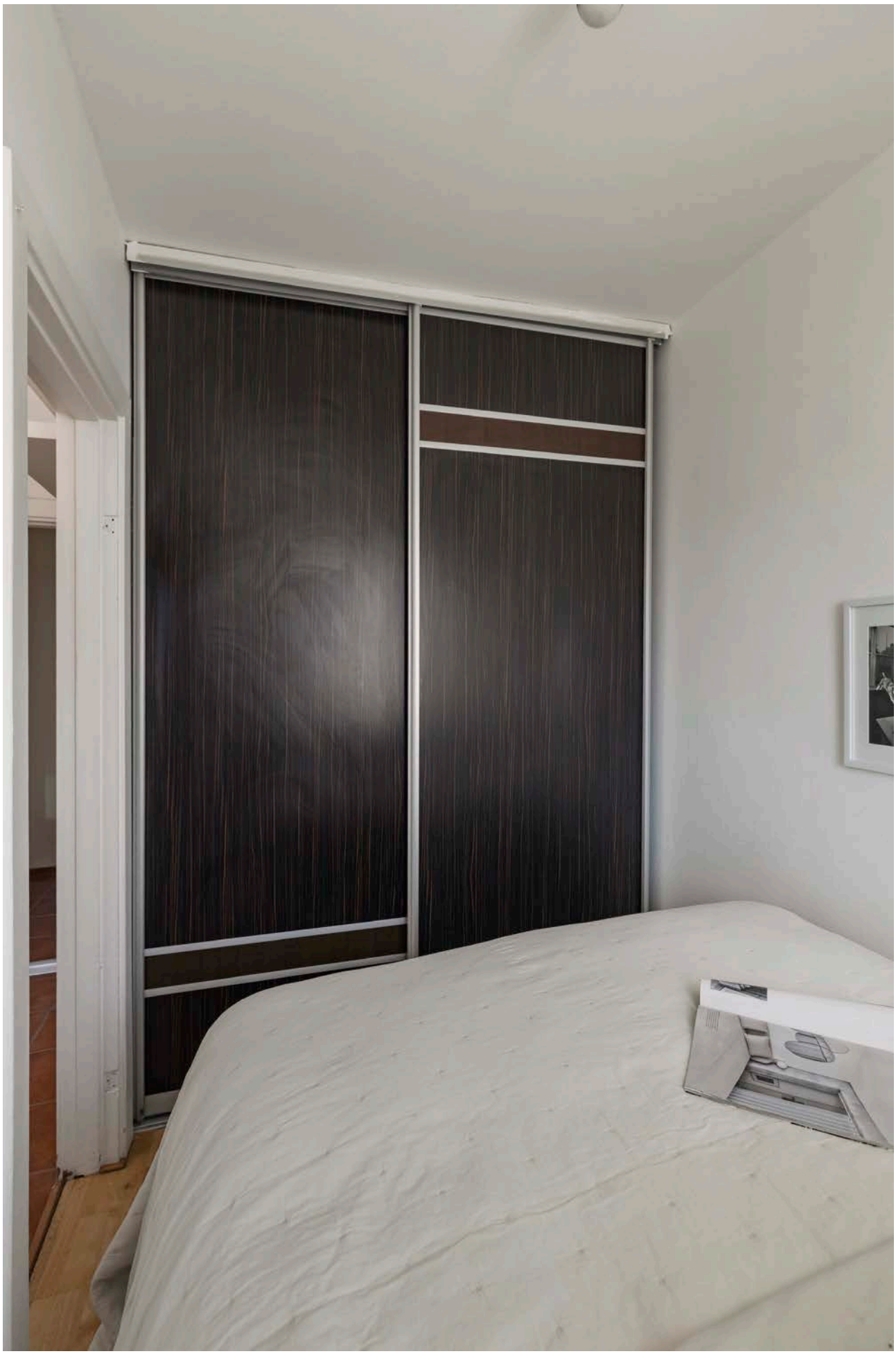


































Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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

Ved Fyrstikktorget finner du blant annet Baker Hansen, restauranter, fysioterapeut, blomsterforretning, apotek, frisør og sushikafé.

Hasle Torg kjøpesenter ligger også en kort spasertur unna, med blant annet Coop Mega, Baker Hansen, Vitusapotek, Vinmonopolet, frisør, solstudio og treningssenter. For øvrig finnes det mange dagligvarebutikker og servicetilbud i nærområdet. Ønsker du ytterligere servicetilbud, har Tøyen, Grønland Basar og Fyrstikktorget et rikt og variert utvalg. Grünerløkka og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med offentlig transport, sykkel og bil.

Det er flere flotte park- og grøntområder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Kampen park og Hovindammen, som ligger like ved Valle Hovin. Området byr på svært gode turmuligheter, og tur- og sykkelveier mot sentrum, Grefsenkollen og Østmarka passerer like ved. Det er også kort vei til piknik og grilling i Tøyenparken.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området. Ensjø T-banestasjon ligger et steinkast unna og tar deg til alle kanter av byen. I tillegg til T-banens linje 1–4, med hyppige avganger fra Ensjø, finnes det bussholdeplasser i nærområdet med blant annet busslinje 20, 21, 28 og 37.

Adkomst

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


BLI EN DEL AV
ENSJØ TORG!
SJEKK ALLE BOLIGENE
ENSJO-TORG.NO
ismogata 25
Ensjø


dental studio
SpareBank
Dr.Dropin





Nabolagsprofil

Ensjøveien 31A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 4.2 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

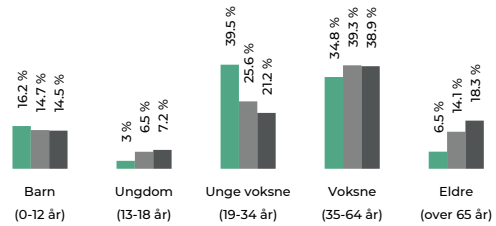
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Ensjø	4 min
Kiwi Jordal	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

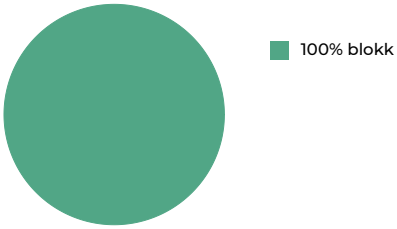
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	7 min 0.5 km
Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	8 min 0.6 km
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	7 min

Boligmasse



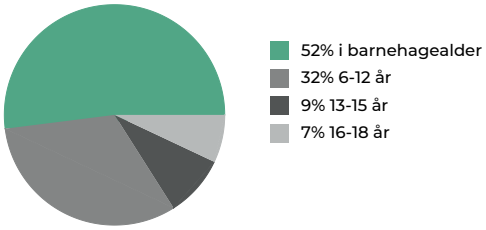
«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

Sitat fra en lokalkjent

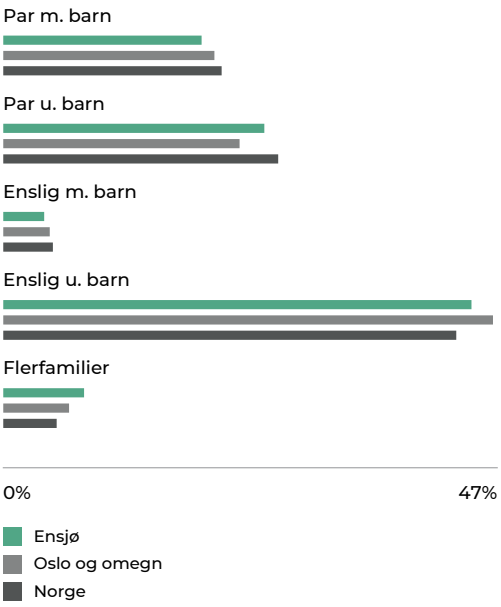
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

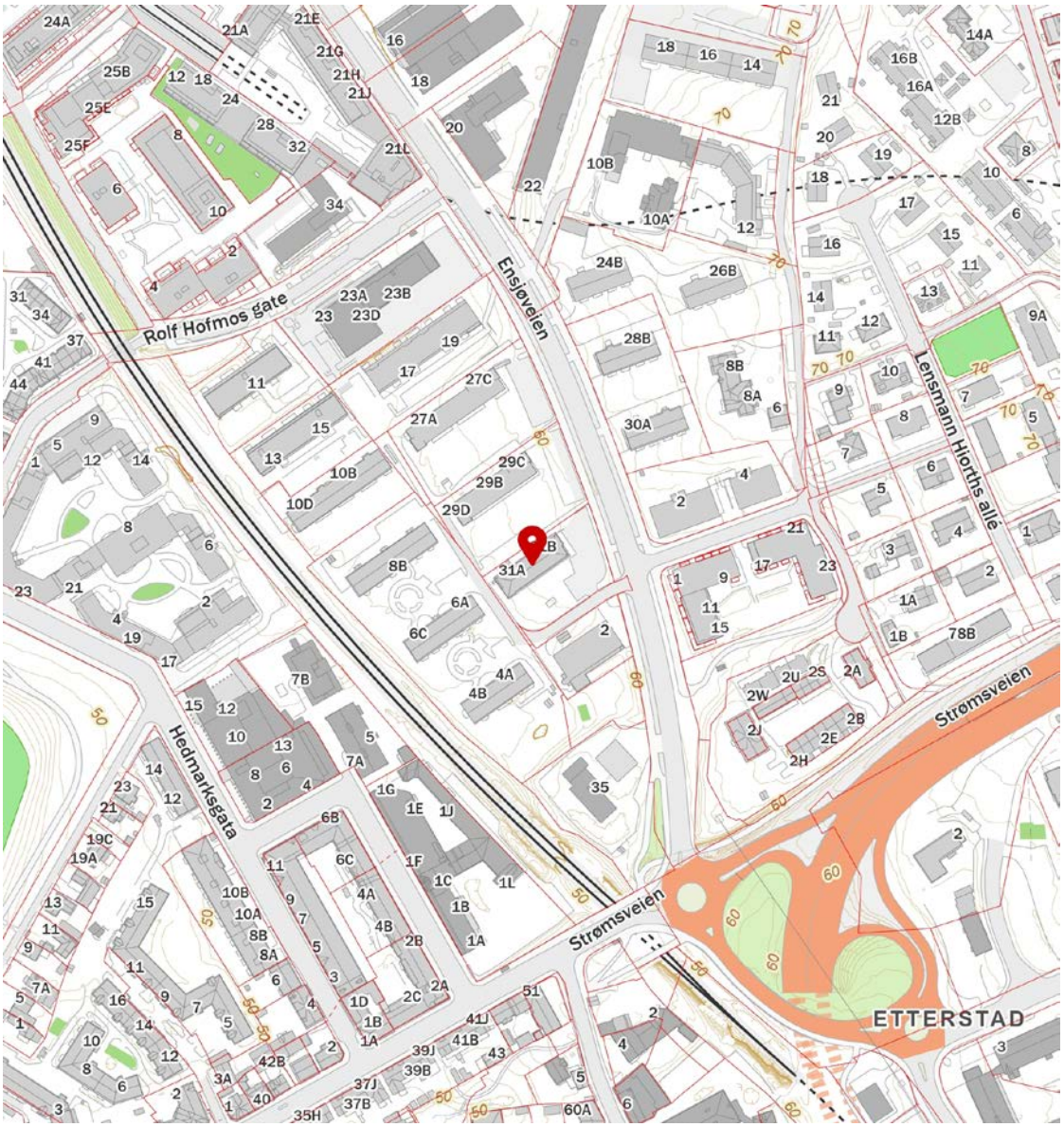


Sivilstand

		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





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

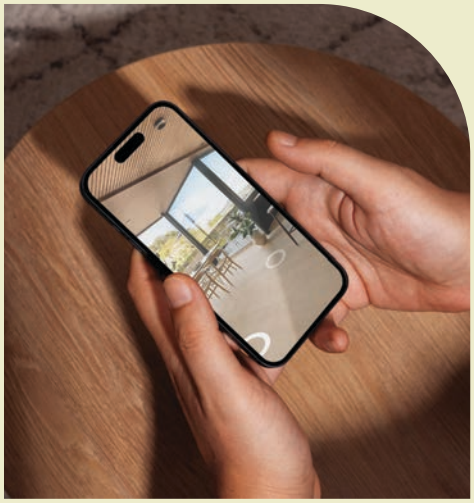
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Ensjøveien 31A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Ensjøveien 31A, 0661 OSLO

Oppdragsnummer
18-0047/26

Selger
Mette Elin Sandbakken
Tommy Atle Sandbakken

Matrikkel
Gårdsnummer 133, bruksnummer 10, seksjonsnummer 20, , ideell andel 1/1.
 i Sameiet Ensjøveien 31 med orgnr.: 979145616 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

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

Tomt
Eiet tomt på 2.197 kvm.

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte internveier, sittegruppe, plen og beplantning.

Sameiebrøk
32 / 2353

Takst
Tilstandsrapport datert 30.09.2026. utført av Erik Øyum.

Byggeår
1939

Byggemåte
Boligblokk fra 1939 med bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør. Balkongdør fra 1987 med glassfelt.

Innvendige dører: Eldre glatte innerdører med terskler, døren har estetisk bruksslitasje.

Balkong: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 5 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Tekniske installasjoner:
Vannledning: Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Synlige eldre malte rør trukket langs veggen. Det er stoppekraner på både varmt- og kaldtvannsrøret. Forbruksmåler på varmtvannsrøret.
Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på badet. Det er avløpspumpe i benkeskapet på kjøkkenet. Ukjent alder på pumpen, men eldre pumpe.
Ventilasjon: Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.
Varmesentral: Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle
blandebatterier. Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal. Opplegg for vaskemaskin i entréen.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer med jordfeilrelé og jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.
Brannteknisk: Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Hulltaking: Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Vanntett sjikt, membran og sluk.
Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er relativt mye rust i sluket. Det kan ikke utelukkes tiltak i nær fremtid som følge av svikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.). Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele badet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk. Kostnadsestimat: 200 000 -

500 000,-.

Sanitærutstyr og innredning.
Servantskapet har svelleskader og fukskader. Speil har sprukket på hjørne. Årsaken er fukt over tid fra dusjing. Toalettrullholderen er tapet
fast på veggen. Ved utbedring må servantskap og speil byttes. Dette bør ses opp mot oppgradering av hele badet. Utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Ytterdører:
Inngangsdør subber i karm/terskel. Generell slitasje på balkongdør. Det mangler håndtak utvendig på balkongdøren. Justere inngangsdøren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Generell bruksslitasjke på flater. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Bruksslitasje på overflater bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av materialene. Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

Overflater -gulv:
Det er hullydsregistrering og bom i enkelte fliser. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Per nå er det ikke registrert løse fliser, men over tid kan fliser med bom løsne fra underlaget. Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

Overflater -vegger og himlinger:
Malingen flasser i himlingen i gangen. Noe generell bruksslitasje. Kjøpere må selv vurdere behov for oppussing. Avviket er vurdert å være estetisk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. mellom stue og soverom. Avviket er konstruert ved at det er lagt en parkett oppå eksisterende gulv. Det er ikke mistanke til setninger.

Innvendige dører:
Bruksslitasje på dører. Dørene fungerer. Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører, alternativt pusse og male.

Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

Overflater, vegger og himling på bad:
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Generell bruksslitasje. Svertesopp i fuger. Det er en åpning i veggen mot gangen/entréen. Det kan se ut som det er en kanal inne i hullet, men plassering er uvanlig for ventiler. Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Partiell utbedring blir en kost/nytte vurdering. Montere en avdekning foran hullet mot gangen. Ytterligere undersøkelser anbefales i forkant.

Overflater gulv på bad:
Generell bruksslitasje. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Ventilasjon på bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Overflater og innredning kjøkken:
Det er generell bruksslitasje på innredningen med delaminering og småskader. Fuktskade på benkeplaten ved siden av oppvaskkummen. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning

Avtrekk kjøkken:
Det er ikke lys i ventilatoren. Dette kan være bare å bytte pærer, men andre feil kan ikke utelukkes. Generell bruksslitasje på ventilatoren. Bytte ventilator.

Innvendige vannrør:
Eldre røranlegg med manglende historikk. Synlige alderstegn, men ingen synlige lekkasjer på befaringen. Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Kontakt rørlegger for vurdering

Innvendige avløpsrør:
Eldre støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon. Synlig rustrenner på røret. Dette kan tyde på tynne materialer eller en utett skjøt. Det er ikke synlig fukt på røret på befaringen. Ukjent servicehistorikk på avløpspumpe. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales å sjekke rørene grundigere. Kontakt rørlegger.

Ventilasjon:
Fra årsmøteinnkallingen i 2025: "Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes. Omfang og kostnad for utbedring av dette er foreløpig ukjent."
Hva dette betyr konkret er ikke kjent. Vær oppmerksom på dette momentet og etterspør informasjon hos styret.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Eldre anlegg. Det er ingen synlige lekkasjer fra anlegget. Det er vanskelig å si noe konkret om levetid og man bør generelt følge med og være oppmerksom på eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt. I borettslag og sameier er radiatoranlegg gjerne felles ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Andre VVS-installasjoner:

Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen. Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket
kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Konsekvens: Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet
manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-
2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres
eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Det har vært observert rotter i Ensjøveien 31 på bakkeplan. Sameiet har et samarbeid med Pelias for skadedyrbekjempelse.

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

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

Modernisering og påkostninger
Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2024: Sameiet byttet ut olje med Bergvarme.

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

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17.

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

Ensjø er i enorm utvikling og det må påregnes byggearbeid.

Pågående byggesaker:
Ensjøveien 31 A - bruksendring og flytting av trapp. Saksnummer: 202600593. Siste dok. 02.02.2026.
Ensjøveien 31 A - rehabilitering av bad - H0401. Saksnummer: 202510639. Siste dok. 22.10.2025.
Rolf Hofmos gate - oppgradering av vei mellom Ensjøveien og undergangen under Gjøvikbanen. Saksnummer: 202508600. Siste dok. 20.01.2026.
Østerdalsgata 7 B - ombygging og bruksendring av kontorlokaler til omsorgsboliger. Saksnummer: 202515836. Siste dok. 30.10.2025.
Østerdalsgata 7A - bruksendring fra kontor til treningssenter. Saksnummer: 202504387. Siste dok. 21.01.2026.

Pågående plansaker:
Østerdalsgata 1 A-L - planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål. Saksnummer: 202002020
Ensjøveien 16-22 - Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Saksnummer: 2025/09924

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

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

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

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

Parkeringsforhold

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

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

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

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest.

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

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

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1938. Dagens plantegning avviker imidlertid fra de opprinnelige tegningene, hvor kjøkkenet er plassert i det rommet som i dag benyttes som soverom.

Radonmåling
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, soverom og stue.
- Takhøyde i stue er målt til 2,63 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller med areal på ca. 2 m². Boden er merket med A 303.

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

Standard

Spennende selveier – perfekt oppussingsobjekt med stort potensial!

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

ENTRÉ
Entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
- Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs pluss jordfeilrelé. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser.

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. Boligen er godt tilpasset sosialt liv.
- Takhøyde stue 263 cm.

BALKONG
Utgang fra stue til balkong på 5 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! Balkongen er omtrent sydøstvendt.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Leiligheten har i dag ventilator tilkoblet kanal. Styret har avgjort at dette ikke lenger skal være tillatt, så skal kjøkkenet pusses opp må det byttes til kullfilter.
- Nisje til komfyr og kjøleskap.

SOVEROM
Soverom med plass til seng, tilhørende nattbord og annet ønsket møblement. Det medfølger skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass. Vinduet på soverommet er vendt mot bakgården.

BAD/WC
Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet, men eldre konstruksjon. Fliser på veggene. Øverste del av veggflater er malte flater. Malt glatt himling. Flislagt gulv. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Eldre støpejernssluk uten klemring. Det er ikke synlig membran noe sted på badet. Ofte er membran synlig i sluket, men ikke i dette tilfellet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

- Opplegg for vaskemaskin i entréen.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: 3- stavs parkett på soverommet. Fliser forøvrig.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

VENTILASJON
Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal.
Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

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

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 29 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 31 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 2 m² Kjellerbod på ca. 2 m². Boden er merket med A 303.
3. etasje
BRA-i: 29 m² Bad, entré, kjøkken, soverom og stue.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
5 m² Balkong

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

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 200 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

Felleskostnader
Kr. 2 337,-/mnd

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

Herav:
Kabel TV og internett: 469,-
Felleskostnader: 1 868,-

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

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi - Primær
Kr. 846 013,- som primærbolig for 2025

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

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

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

formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

Prisantydning kr. 3 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:
- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 80 793,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 3 313 611,-
Av dette utgjør kr. 31 728,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

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

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

301/133/10/20:
01.04.1939 - Dokumentnr: 4638 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1939 - Dokumentnr: 11336 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 3067 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71543 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV 1 TGL OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71543 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

24.08.1987 - Dokumentnr: 54101 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 20
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 32/2353
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
20894202

Om sameiet
Sameiet Ensjøveien 31 består av 45 boligseksjoner.

Forretningsførselen er Alle Tall AS.

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

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

Trappevask utføres av Renerom AS.

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

Sykkel-parkering ute, ved siden av gjeste-parkeringsplassene.

Det har blitt søkt om støtte til Enova i forbindelse med bergvarmeprosjektet. 02.05.2025 ble rapporten godkjent og sameiet vil få utbetalt en støtte på kr. 870.000,- For å finansiere bergvarmeprosjektet tok sameiet opp et lån på kr 3.400.000,- i Handelsbanken. Lånet ble tatt opp med bakgrunn i at sameiet

skulle få støtte fra Enova og at støtten skulle brukes til å nedbetale på lånet. Hele støtten fra Enova på kr 870.000,- skal gå til å nedbetale deler av lånet i Handelsbanken. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Årsak til nedprioritering:
1. Bergvarmeprosjektet kostet mer enn antatt og budsjettert, grunnet utfordringer som oppstod under arbeider som medførte at det måtte borres en ekstra brønn.

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

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

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

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

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

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

infrastruktur for elbilladere faller inn under sameiets ansvar.

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

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

Det er etablert elbilladere med tilhørende infrastruktur på flere parkeringsplasser i sameiet. Tiltakene er finansiert av de aktuelle seksjonseierne, som har bekostet både ladeanlegg og nødvendig infrastruktur. For å sikre forutsigbarhet, tydelig regulering og likebehandling i sameiet, ønsker seksjonene å inngå særskilte leieavtaler for disse plassene. Avtalene foreslås vedtektsfestet.
Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:
Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)
Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)
Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)
Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

I følge styret på mail 02.11-2026: Ingen store prosjekter er vedtatt. Ingen økning i felleskostnader er planlagt.

Andel Fellesgjeld
Kr. 31 728,- pr. 12.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Bank: Handelsbanken.
Lånenummer: 8398.72.53528
Type lån: Annuitet
Rente: 6,8%
Andel av saldo: 31 728,-
Lånet innfris 2038.

Andel Formue
Kr. 13 882,- pr. 31.12.2025

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

Årsresultatet for 2025 ble 1 022 319,-.

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

Sameiet har blant annet:
- Økt parkeringsavgiften for alle, og spesielt for eksterne.
- Sameiet har fått orden på en kaotisk parkeringsløsning som resulterte i store tapte inntekter.

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

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

Forretningsfører
Alle Tall AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Dyrehold
Det er lov med dyrehold.

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og i heisene.

Ombyggingsarbeid skal meldes styret før arbeid igangsettes.

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

Diverse opplysninger

Diverse
Boligen ble vasket 02.11-2026 og vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

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

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
08.11.2026

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

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.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig 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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil 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.

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Ensjøveien 31A

Vedlegg

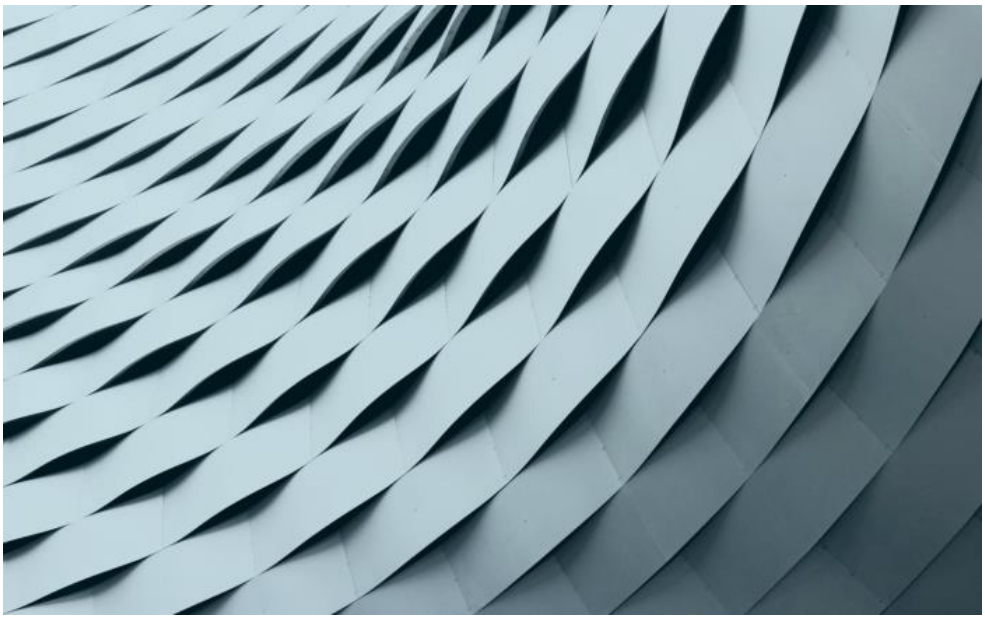
Tilstandsrapport, datert 30.09-2026
Egenerklæringsskjema, datert 29.10-2026
Boliginformasjon, datert 12.10-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Nef Tilbehørsliste
Budregler
Budskjema
Info om boligjøperforsikring
Info om Kolibri forsikring

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 133, bnr. 10, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3489 **Eiendomsverdi ref nr:** YW2000

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

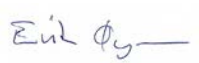
Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Medlem av NITO

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1987 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 5 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett på soverommet. Fliser forøvrig. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc.
Boligen har etasjeskille i betong/trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen.

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Eldre glatte innerdører med terskler.

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

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet, men eldre konstruksjon.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Synlige eldre malte rør trukket langs veggen. Det er stoppekraner på både varmt- og kaldtvannsrøret. Forbruksmåler på varmtvannsrøret.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på badet. Det er avløpspumpe i benkeskapet på kjøkkenet. Ukjent alder på pumpen, men eldre pumpe.

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Opplegg for vaskemaskin i entréen.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer med jordfeilrelé og jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

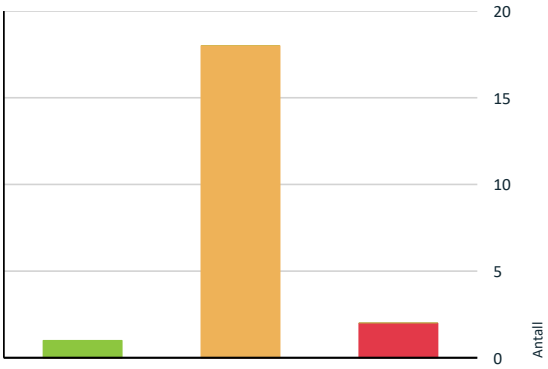
På opprinnelige tegninger er kjøkkenet plassert i det som i dag er i bruk som soverom.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

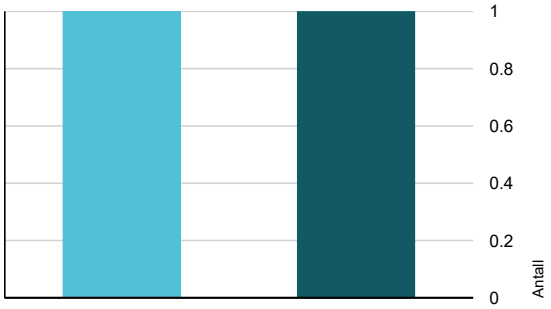
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Leiligheten har noe etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1987 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør subber i karm/terskel. Generell slitasje på balkongdør. Det mangler håndtak utvendig på balkongdøren.

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

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Manglende håndtak på balkongdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Balkongen er på ca. 5 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Vurdering av avvik:
• Generell bruksslitasjke på flater.
• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Bruksslitasje på overflater bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av materialene.
• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: 3- stavs parkett på soverommet. Fliser forøvrig.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er hullydsregistrering og bom i enkelte fliser. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Per nå er det ikke registrert løse fliser, men over tid kan fliser med bom løsne fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc.

Vurdering av avvik:
• Malingen flasser i himlingen i gangen. Noe generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøpere må selv vurdere behov for oppussing. Avviket er vurdert å være estetisk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Det skal også måles etter nivåforskjell mellom rom. Nivåforskjeller mellom rom på 25 mm. eller mer skal skal kommenteres.

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 11 mm. gjennom hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Avviket er konstruert ved at det er lagt en parkett oppå eksisterende gulv. Det er ikke mistanke til setninger.

Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Eldre glatte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Bruksslitasje på dører. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører, alternativt pusse og male.

Oppvarming

Beskrivelse
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Det er opplyst at radiatorer fungerer.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet, men eldre konstruksjon.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på veggene. Øverste del av veggflater er malte flater. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Generell bruksslitasje. Svertesopp i fuger. Det er en åpning i veggen mot gangen/entréen. Det kan se ut som det er en kanal inne i hullet, men plassering er uvanlig for ventiler. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

• Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Partiell utbedring blir en kost/nytte vurdering.

Montere en avdekning foran hullet mot gangen. Ytterligere undersøkelser anbefales i forkant.



Åpning i veggen mot gangen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Vær oppmerksom på at sluket er plassert under servanten og dusjvann må renne ut av selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre støpejernssluk uten klemring. Det er ikke synlig membran noe sted på badet. Ofte er membran synlig i sluket, men ikke i dette tilfellet.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er relativt mye rust i sluket. Det kan ikke utelukkes tiltak i nær fremtid som følge av svikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.).

Konsekvens/tiltak

• Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele badet.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rust i sluk og uten synlig membranløsning.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Servantskapet har svelleskader og fukskader. Speil har sprukket på hjørne. Årsaken er fukt over tid fra dusjing. Toalettrullholderen er tapet fast på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Ved utbedring må servantskap og speil byttes. Dette bør ses opp mot oppgradering av hele badet.

Utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

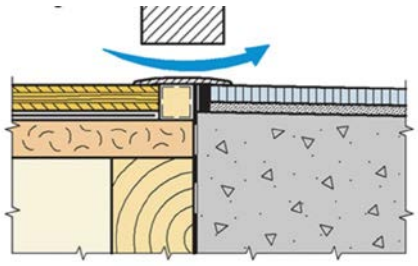
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er generell bruksslitasje på innredningen med delaminering og småskader. Fuktskade på benkeplaten ved siden av oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

Sameier og borettslag har ofte forbud mot tilkobling av vifter på felleskanaler. Det er ikke gjort kjent om det er tilfelle i dette sameiet. Vær oppmerksom på denne problemstillingen. Hvis sameiet har denne type regler kan man bli pålagt og fjerne tilkoblingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke lys i ventilatoren. Dette kan være bare å bytte pærer, men andre feil kan ikke utelukkes. Generell bruksslitasje på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Bytte ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Synlige eldre malte rør trukket langs veggen. Det er stoppekraner på både varmt- og kaldtvannsrøret. Forbruksmåler på varmtvannsrøret.

Vurdering av avvik:

• Eldre røranlegg med manglende historikk. Synlige alderstegn, men ingen synlige lekkasjer på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Kontakt rørlegger for vurdering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Det er avløpspumpe i benkeskapet på kjøkkenet. Ukjent alder på pumpen, men eldre pumpe.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

• Eldre støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon. Synlig rustrenner på røret. Dette kan tyde på tynne materialer eller en utett skjøt. Det er ikke synlig fukt på røret på befaringen. Ukjent servicehistorikk på avløpspumpe.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales å sjekke rørene grundigere. Kontakt rørlegger.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Rustrenner på rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil i soverommet. Ventilator på kjøkken tilkoblet kanal. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

Vurdering av avvik:

• Fra årsmøteinnkallingen i 2025: "Styret har etter flere klager fra seksjonseiere som gjaldt matlukt, gjennomført videoinspeksjon av ventilasjonskanalene og avdekket flere alvorlige avvik som må rettes. Omfang og kostnad for utbedring av dette er foreløpig ukjent."

Konsekvens/tiltak

• Hva dette betyr konkret er ikke kjent. Vær oppmerksom på dette momentet og etterspør informasjon hos styret.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre anlegg. Det er ingen synlige lekkasjer fra anlegget. Det er vanskelig å si noe konkret om levetid og man bør generelt følge med og være oppmerksom på eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt. I borettslag og samieer er radiatoranlegg gjerne felles ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i entréen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer med jordfeilrelé og jordfeilbryter. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningspparat er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

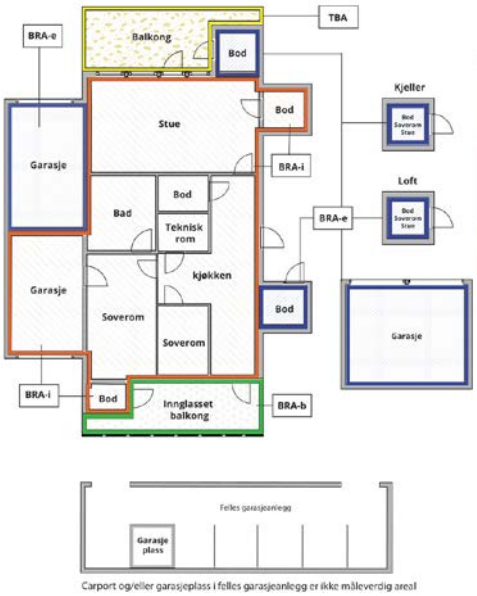
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	29			29	5
Kjeller		2		2	
SUM	**29**	**2**			**5**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 263 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2 m². Boden er merket med A 303. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det kan være andre kilder som ikke er undersøkt, men som har relevans. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På opprinnelige tegninger er kjøkkenet plassert i det som i dag er i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Leietager	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	10		20	2197 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Ensjøveien 31 A

Hjemmelshaver
Sandbakken Mette Elin, Sandbakken Tommy Atle

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ensjøveien 31	32 / 2353	Alle Tall AS	979145616

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 13 882 31.12.2025	Kr. 33 125 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20894202			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 10
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr.

Adresse: Ensjøveien 31, oppgang A, leilighet H0303, seksjon 20

Postnr. | Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 1939 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn | Etternavn

Selger 2 Fornavn | Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: I 2023 ble flisene på baderomsgulvet byttet.

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Leietaker var flislegger og ønsket å bytte flisene på gulvet selv.

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Han er flislegger, så arbeidet ansees som profesjonelt utført.

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse I løpet av gårdens 87 år har det vært observert rotter rundt gården, men ikke etter at sameiet inngikk avtale om skadedyrbekjempelse med Pelias. Det har forekommet råte i andre seksjoner, men det er relatert til dårlig lufting av beboer.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det har vært observert beskjedne forekomster av skjeggkre i andre seksjoner i gården, men ikke i denne.

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 8

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** Siden 1939

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato	29.10.2026		Sted	Oslo

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING FOR PROFESJONELLE

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.08.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen kan tegnes på seksjonert leilighet i seksjonssameie eller borettslagsandel, og som er regulert kun til boligformål. Samme selger kan tegne boligselgerforsikring på inntil 20 leiligheter i samme boligselskap (sameie, aksjelag, borettslag eller tilsvarende)

1.2 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget. Selger må ha eid boligeiendommen i minst to år på det tidspunktet den legges ut for salg og eiendommen må ha vært i bruk som bolig i denne perioden. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.3 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før eiendommen er solgt (budaksept).

1.4 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

4.6 Forsikringen dekker ikke selgers ansvar for å betale prisavslag eller erstatning til kjøper knyttet til boligselskapets fellesarealer, utover den delen som tilfaller seksjonen/andelen etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Ved utbedring av fellesarealer i boligselskap er det maksimale beløp som forsikringsgiver er ansvarlig for med hensyn til fellesarealer, begrenset til det beløp som eier av seksjonen/andelen kan holdes ansvarlig for etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5.4 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.5 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,- fratrekkes ingen egenandel.

5.6 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon.
Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ALLE TALL

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25D
0653OSLO

Dato: 12.10.2026

Deres ref.: 18-0047/26

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 20 i Sameiet Ensjøveien 31

Eiendommen:
Gnr. 133, Bnr. 10,Snr. 20 i Ensjøveien 31, 0661 OSLO

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

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

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

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

Kabel TV	469,00
Felleskostnader	1 868,00

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

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

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.72.53528
Lånebeskrivelse:	Handelsbank lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Andel av saldo:	31 728

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	33 125
Andel fellesformue:	13 882

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

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

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

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

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

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Ensjøveien 31

Tid: 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Karoline Kristiansen vei 1, 5 etasje.

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og Budsjett 2026
Vedlegg 2	Revisors beretning

Innkalte: Eiere i sameiet Ensjøveien 31.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
0.1.	**GENERELT**	
0.1.1.	**Gjennomføring av møte** Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand cicilie@boligforvalterne.no	
1	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1	**Konstituering**	

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

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

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

1.5 Budsjett 2025
Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent

1.6 Installering av videoovervåkning ved inngangspartier
Bakgrunn:

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

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

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

ALLE TALL

Forslag til vedtak:

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

Styret gis fullmakt til å:
Innhente tilbud og velge leverandør.
Sørge for at løsningen oppfyller gjeldende regelverk for personvern.
Gjennomføre installasjon.

1.7 Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading

Bakgrunn:

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

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

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

Plass 22 – seksjon 44

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

ALLE TALL

1.8 Vedtektsendring:

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.
2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:

- Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
- Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
- Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
- Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.

3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

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

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Ensjøveien 31

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronikt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/5e8011bd-2e4c-415b-83c2-f18cd69b7db7
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

Overføringer:

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

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Ensjøveien 31

Farshid Samsami	Glenn-Erik Sandbakken	Maria S Emdal Otterlei
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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

visma sign
www.vismasign.com

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

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

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

3 Annen inntekt

Enova tilskudd 30%	kr	870 000
Sum	**kr**	**870 000**

4 Personalkostnader

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

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

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

5 Vedlikehold og reparasjon

Drift, vedlikehold garasjeanlegget og ladestasjone	kr	71 668
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	24 606
Rene Rom - ekstra rengjøring	kr	24 376
Driftshjelp - diverse arbeid i fellesareal, innkjøp, montering ol	kr	41 088
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	11 258
Drift, vedlikehold skadedyr	kr	7 500
Utlegg for bestilling av vindu-stoppere til vinduer i trappegang	kr	5 000
Ruter og internett tilgang	kr	4 309
Flow Klima Oslo AS	kr	3 875
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg	kr	2 803
Sum	**kr**	**196 482**

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

visma sign
www.vismasign.com

6 Utearealer, hage, gårdsplass og brøyting, strøing

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

7 Rep vedlikehold heiser og vaskeri

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

8 Ekstraord vedlikehold, og rep

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

9 Tilleggshonorar forr.førsel

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

10 Konsulenthonorar og fremmede tjenester

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

11 Forsikring

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

12 Langsiktig gjeld

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

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

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

visma sign
www.vismasign.com

13 Forskuddsbetalte kostnader

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

14 Fyringsutgifter olje/brensel

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

Avregning skjer i 2026

15 Negativ egenkapital

Sameiet har per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr. 1 374 976,-.
Dette skyldes ekstraordinære kostnader knyttet til vedlikehold.
Styret er oppmerksom på situasjonen og har iverksatt tiltak for å styrke egenkapitalen.

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

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES	ALLEKIRJOITUKSET	UNDERSKRIFTER	SIGNATURER	UNDERSKRIFTER
This document contains 8 pages before this page	Tämä aslakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua		Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida	
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden	Dette dokument indeholder 8 sider før denne side			

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

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

Glenn-Erik Sandbakken
56bc095b-5dae-45fe-9a06-0caeecde5c60 - 2026-03-16 12:37:19 UTC +02:00
BankID - 3fb2109b-d7ef-4432-90c3-9ff27e4fdb0e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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

visma sign
www.vismasign.com

Vedlegg 2

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: 70f9f2bc-4f73-4e58-a921-f9e26328b5fc

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

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

Internasjonal forbindelse:
GGI
INDEPENDENT MEMBER

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 31. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Eirik Skjølberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 706f2bc-4f73-4e58-a921-f9e26328b5fc

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

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



Document ID: 70f8f2bc-4f73-4e58-a921-f9e26328b5fc

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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET ENSJØVEIEN 31

Org. nr. 979 145 616

Sist endret 21. april 2026

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Ensjøveien 31

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte m.m.

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

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Parkering

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

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

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

6.1 Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensende, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett for parkeringsplasser der etablering av elbilladere med tilhørende infrastruktur er finansiert av seksjonseierne..

2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:

- Parkeringsplass 19 er tillagt seksjon 22 med en varighet på 10 år.
- Parkeringsplass 20 er tillagt seksjon 45 med en varighet på 10 år.
- Parkeringsplass 22 er tillagt seksjon 44 med en varighet på 15 år.
- Parkeringsplass 23 er tillagt seksjon 43 med en varighet på 15 år.

3. Avtalene gjelder fra tidspunktet de trer i kraft etter årsmøtets vedtak, og utløper automatisk ved periodens slutt

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

9.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

20. Særskilt bestemmelse ved salg

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

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

21. Særskilt for seksjon 9 og 10

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

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

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

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

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

22. Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØVEIEN 31

1. Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av Sameiets styre eller forretningsfører.

2. Enhver forurensing av gårdsplassen, plenareal og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholderne skal unngås.

3. Det er forbudt å røyke i trappoppganger eller heisene.

4. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret eller forretningsfører anvist plass..

5. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.

6. Inngangsdører skal alltid holdes låst.

7. Fellesrom som vaskerom eller tørkerom benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser fastsatt av Sameiet. I den grad vasking av fellesrom, som trapper og ganger, skal utføres av beboerne, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret.

8. Ombyggingsarbeider skal meldes til styret før arbeid igangsettes. Tiltakshaver må i størst mulig grad søke arbeidet gjennomført til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

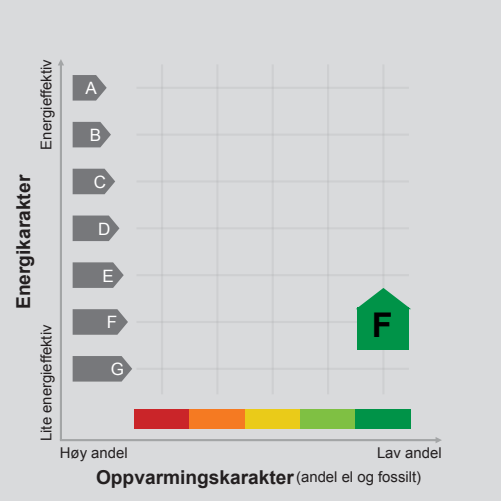
9. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Selskapelighet som kan medføre støy, skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av boforholdet.

10. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Opprettet 22.08.2005 10:33

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 31A
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290969
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	b4bf3169-8fc9-476e-ad65-88b4f6aa544e
Dato	12.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 31A
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 12.06.2023 8:16:12
Energimerkenummer: b4bf3169-8fc9-476e-ad65-88b4f6aa544e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 133
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 20
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80290969

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

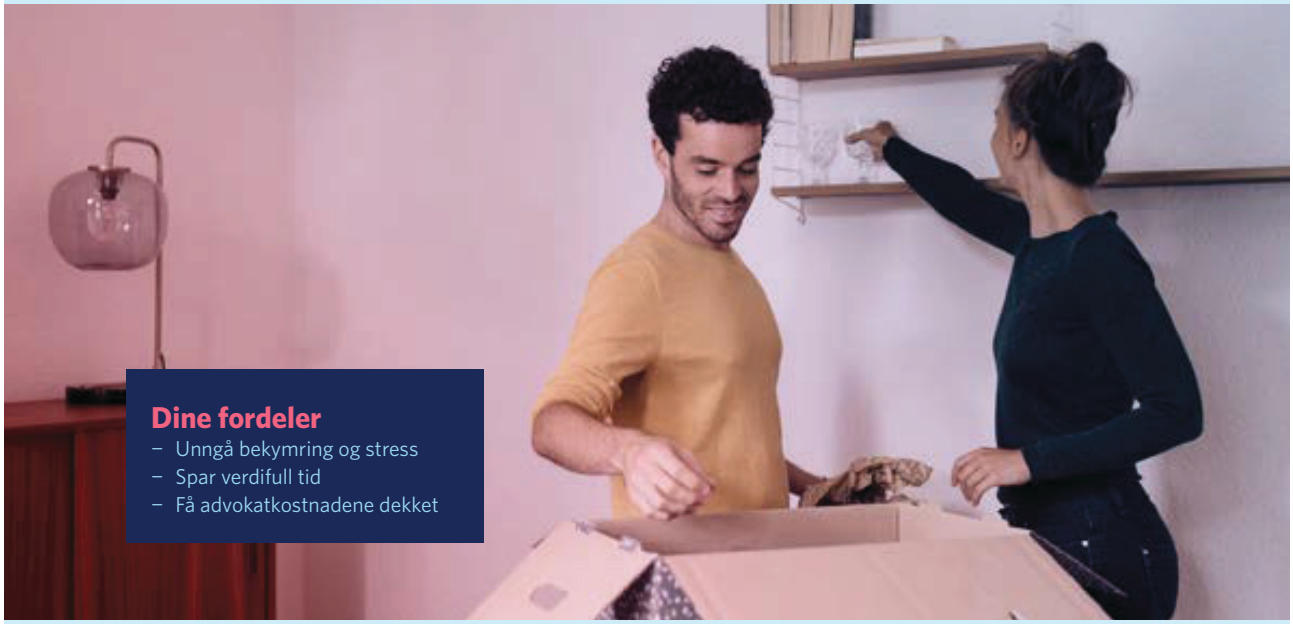
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar