

Ensjøveien 31B

ENSJØ

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 51/53 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Ensjøveien 31B

Spennende 2-roms oppussingsobjekt. Solrik balkong. 4.etasje og heis. "ALT" ink i felleskostnadene. Mulig å leie p-plass hvis ledig.

Adresse	Ensjøveien 31B 0661 OSLO
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 64 179,-
Omkostninger	Kr 107 694 ,-
Totalpris	Kr 4 371 873,-
Fellesutgifter	Kr 4 720,-
BRA-i/BRA Total	51/53 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1939
Soverom	1
Etasje	4

Oppussingsobjekt - 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. Ta en titt på bildene, så skjønner du at den har behov for oppussing. Utgangspunktet er dog meget bra - dette er en leilighet med masse potensiale, god planløsning og lyse, luftige rom. Her har du muligheten til å skape et fantastisk hjem!

Verdt å nevne:

- Gjennomgående planløsning
- 4.etasje og heis
- 2,67 m takhøyde
- Sydøstvendt balkong
- Fyring, varmtvann, TV & internett er inkludert
- Medfølger en kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Hyggelige utearealer i sameiet
- Mulig å leie fast p-plass
- Mulighet for rask overtagelse

Her bor du supersentralt med Ensjø Torg som nærmest nabo.

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

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



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	23
Vedlegg	39
Budgivning	85

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

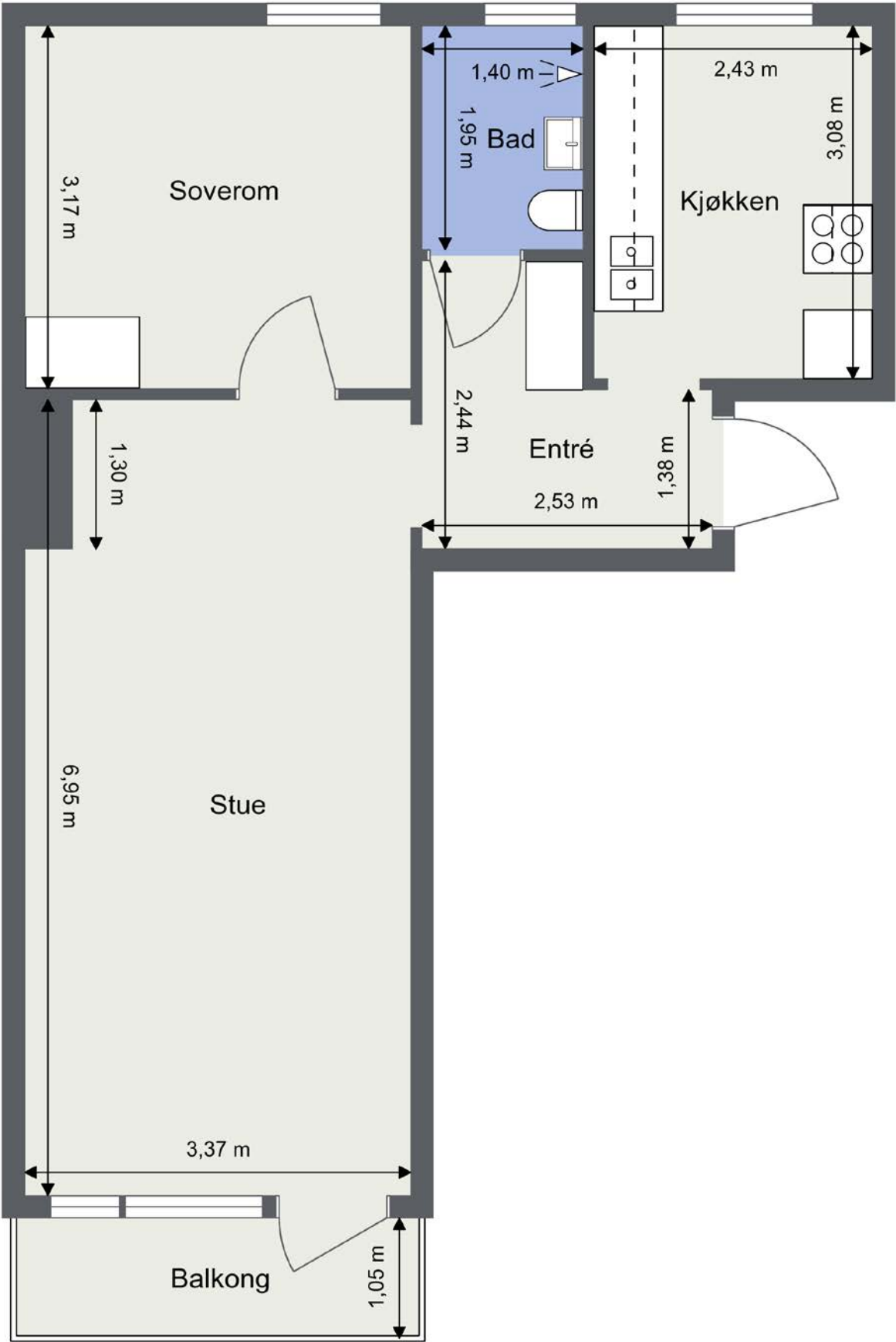
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning





Ensloveien 31B (29).JPG



Ensloveien 31B (25).JPG



Ensjøveien 31B (24).JPG



Ensjøveien 31B (27).JPG



Ensjøveien 31B (11).JPG



Ensjøveien 31B (10).JPG



Ensjøveien 31B (12).JPG



Ensjøveien 31B (9).JPG



Ensjoveien 31B (1).JPG



Ensjoveien 31B (2).JPG



Ensjoveien 31B (4).JPG



Ensjoveien 31B (17).JPG



Ensjøveien 31B (8).JPG



Ensjøveien 31B (5).JPG



Ensjøveien 31B (7).JPG



Ensjøveien 31B (6).JPG



Ensjøveien 31B (18).JPG



Ensjøveien 31B (16).JPG



Ensjøveien 31B (19).JPG



Ensjøveien 31B (30).JPG



Ensjøveien 31B (32).JPG



IMG_7255.jpeg



IMG_7254.jpeg

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

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

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

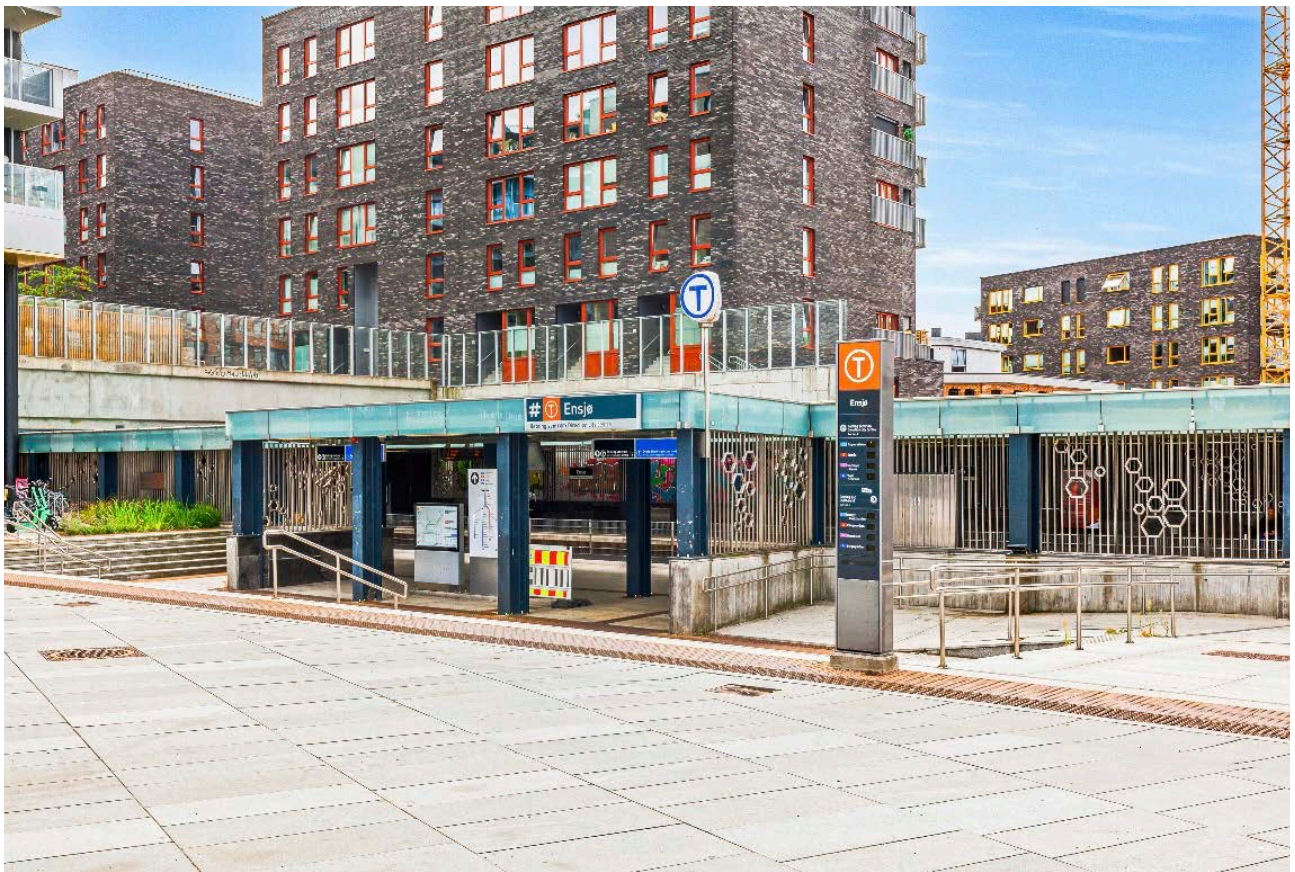
Det er flere flotte park- og grøntområder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Kampen Park og Hovindammen som ligger like ved Valle Hovin. Svært gode turmuligheter i området med tur- og sykkelvei mot sentrum fra Grefsenkollen og Østmarka passerer like ved. Det er også kort vei til piknik og grilling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

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

ADKOMST

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





IMG_7251.jpeg



IMG_7257.jpeg

Nabolagsprofil

Ensjøveien 31B - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 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	5 min  0.4 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min  1.4 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	21 min  1.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min  4.2 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min  0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min  0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min  1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	10 min  0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min  0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min  0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

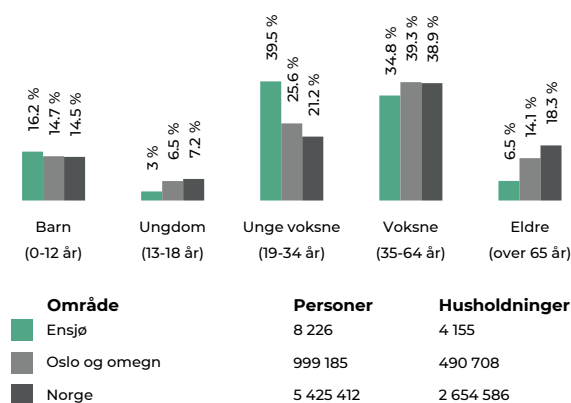
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min  0.4 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min  0.4 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min  0.4 km

Dagligvare

Kiwi Jordal	4 min 
Spar Ensjø	4 min 



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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

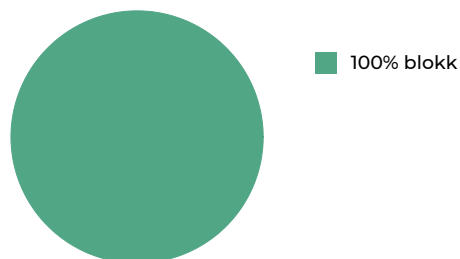
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



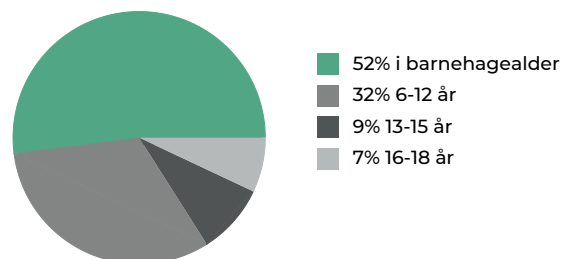
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 Fyrstikktoget	8 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ensjø Torg	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

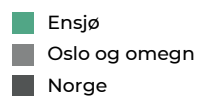


Flerfamilier



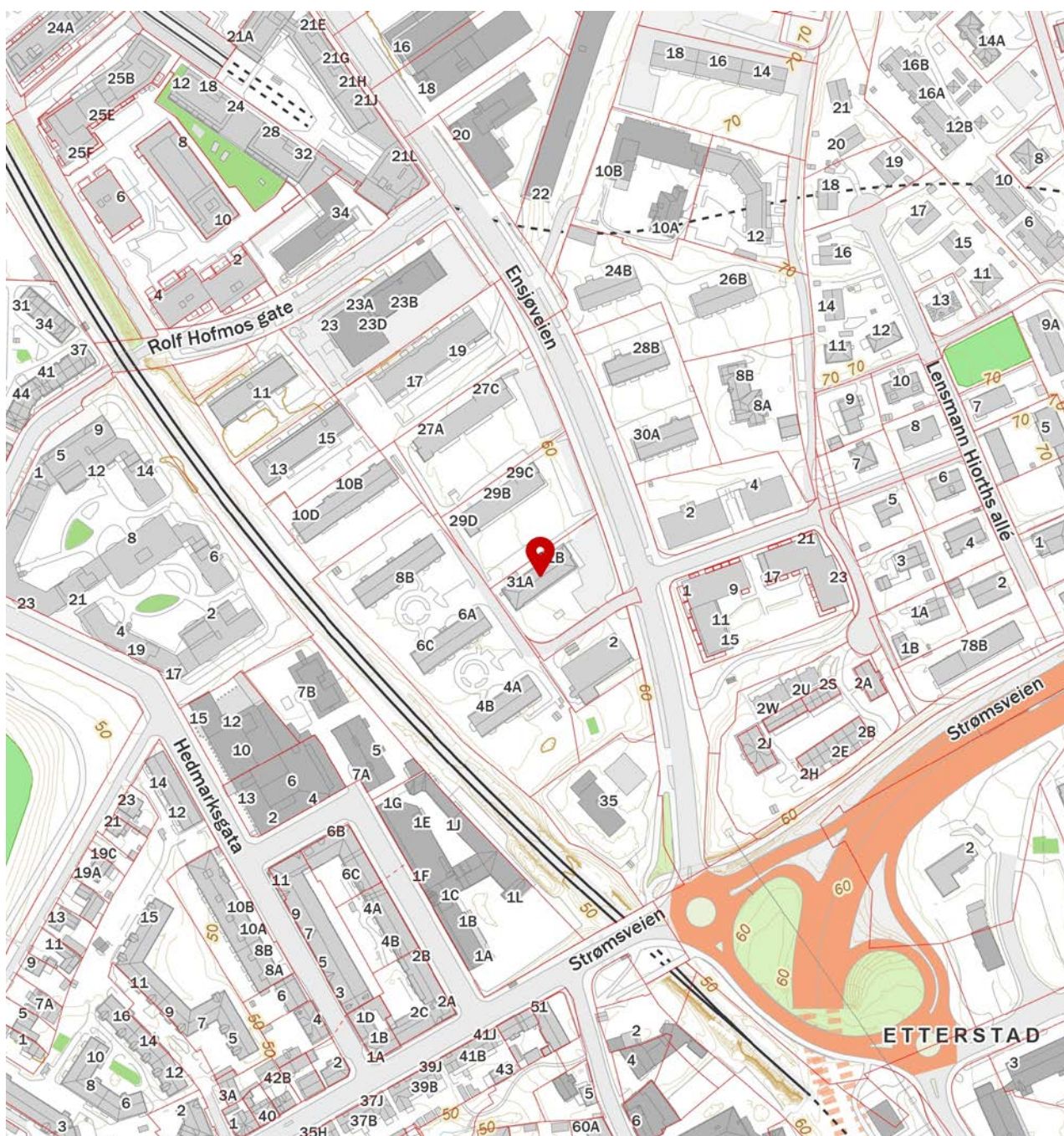
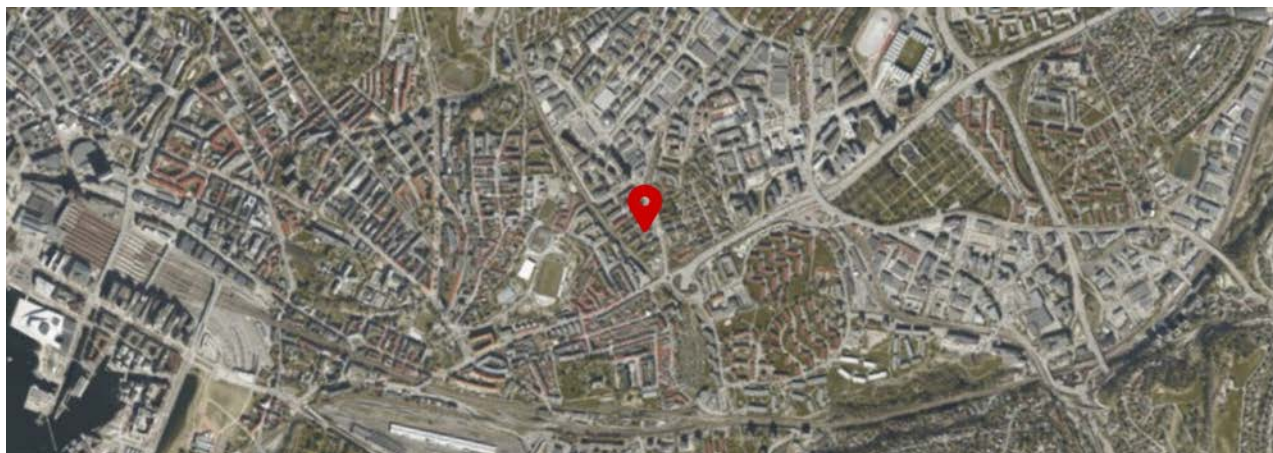
0%

47%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ensjøveien 31B, 0661 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0005/26

SELGER

Ensjøveien-Sandbakken ANS v/ Glenn-Erik Sandbakken

MATRIKKE

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

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav 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.

SOLFORHOLD

Sydøstvendt balkong.

SAMEIEBRØK

62 / 2353

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.12.2025, utført av Heiki Nygård.

BYGGEÅR

1939

BYGGEÅR

Etasjeskillere i betong mellom etasjene.

Vinduer: Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 1987.

Dører: Ytterdør i fabrikk malt utførelse fra nyere tid. Kikkehull. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass fra 1987.

Innvendige dører: Innvendige dører i glatt/malt utførelse fra byggeåret.

Balkong: Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på ca. 3 m2. Rekkverk i stål og plater. Balkong fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannrør er av type kobber. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk. Vannrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret.

Avløpsrør: Avløpsrør er av type støpejern. Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt våtrommet og derfor ikke mulig med hulltaking.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales oppgradering av våtrommet med sluk og membran til dagens våtromskrav, ved fortsatt bruk med dagens løsning anbefales det innsetting av tett dusjkabinett. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer. Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringsdag, men noe slitasje i karmen og utførelse. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjonstestet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer. Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid. Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dører. Hakk i dørkarm og dør tar i karm. Noe vedlikehold og justering av dør bør påregnes.

Terrassedør. Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Dør med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert befaringsdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at

dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører. Jevnlig vedlikehold av døren anbefales for å forlenge balkongdørens brukstid.

Balkong. Balkong og rekkverk har noe slitasje grunnet elde. Det bør påregnes noe vedlikehold.

Overflater. Det er stedvis bom/hulromslyd i fliser i entre og kjøkken. Det stedvis hakk og riper i parkett, samt skade i parkett i stuen. Merker etter bilder og møbler på vegger. Det bør påregnes generell innvendig oppussing av overflater. Tidligere fuktskade i parkett, ingen fukt ved måling befaringsdagen. Bom i fliser og sprekk i fuger. Merker på vegg på soverom.

Innvendige dører. Fuktslitasje nederst på dør til bad. Oppsprukken nederst på dør til bad etter fuktslitasje. Dør til bad må utbedres.

Bad overflater vegger og himling. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er stedvis bom/hulromslyd i fliser og svertesopp i enkelte fuger. Avflassing av maling i tak. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Det er uheldig med vindu i våtsonen og det anbefales tildekking ved bruk av dusj. Det frarådes vindu i en våtsone på et rom definert som våtrom. Det anbefales utbedring av svertesopp i fuger. Tak må skrapes, sparkles og males for å kunne oppnå en TG1.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det bemerkes at sluk ikke er i nedslagsfelt til dusj. Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sanitærutstyr og innredning. Det er påvist skader på innredning. Det er tegn til svelling nederst på baderomsinnredning mot dusj. Sanitærutstyr har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og skader kan oppstå, ekstra utsatt er bevegelige deler og pakninger. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Med tanke på alder bør det påregnes noe vedlikehold/service. Tegn til svelling på siden av baderomsinnredning.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Overflater og innredning kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svelleskader på enkelte fronter og benkeplate. Påviste skader må utbedres. Det må påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-. Skade på hjørne av benkeplate og en front. Svelleskader nederst på innredningen.

Avtrekk. Det er ingen kjøkkenventilator over kokested. Kun ventiler i yttervegg.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon. Ventilasjonen av boligen vurderes å være iht opprinnelig tiltenkt funksjon, men er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det mangler ventilrist/klaff på kjøkken. Det anbefales å etablere mekanisk/balansert ventilasjon. Mekanisk/balansert ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut og det gir en kontinuerlig utskiftning av inneluften. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak. Det må etableres ventilrist/klaff på kjøkkenventil.

Vannbåren varme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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 utført arbeid på bad/våtrom? Badet er ikke originalt. Er oppusset. Utført av: Sannsynligvis EVV Ensjo, Vask og Vedlikehold.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ikke i denne seksjon, men sopp/rotter observert i gården.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ikke i denne seksjonen, men i andre leiligheter i gården.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)? Sameiet byttet ut olje med Bergvarme. Utført av: Enøk Prosjekt.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Den ble fjernet da Bergvarme kom.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Felleskostnadene vil gå ned når lån til bergvarme er nedbetalt.

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.

Ensjoen

I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen. Hovedmålet på Ensjo var å endre området fra næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Det ble planlagt at det på Ensjo ville komme titusener av kvadratmeter med forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater, konserter og mye mer. Ensjoen 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. Saksnnummer: 202600593. Siste dok. 02.02.2026.

Ensjøveien 31 A – rehabilitering av bad – H0401. Saksnnummer: 202510639. Siste dok. 22.10.2025.

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

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

Østerdalsgata 7A – bruksendring fra kontor til treningssenter. Saksnnummer: 202504387. Siste dok. 21.01.2026.

Pågående plansaker:

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

Ensjøveien 16-22 – Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Saksnnummer: 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, dog nyere radiator på kjøkken. Gulvvarme på badet. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Tidligere har hver seksjon betalt et fast a-konto-beløp per måned basert på estimert forbruk. Én gang i året har det blitt foretatt avlesning, og seksjonene har enten blitt etterfakturert eller fått tilbakebetalt differansen. A-konto-beløpet har deretter blitt justert ved behov.

Tirsdag 17. og onsdag 18. februar 2026 vil Brunata og Lyse, på oppdrag fra styret, bytte alle vannmålere i hver leilighet. Etter dette vil hver seksjon kunne bli fakturert direkte fra Brunata/Lyse på månedlig basis, i stedet for at kostnadene går via sameiet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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.

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 UTELEIE

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 som stemmer med dagens planløsning. Det foreligger også tegninger datert 15.04.1998 som også stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

- Takhøyde i stue er målt til 2,67 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på i kjeller. Samt tilgang til bruk av sameiets fellesvaskeri, sykkelparkering, bakgård og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Heiki Nygård.

STANDARD

Dette er en lys 2-roms leilighet beliggende i 4. etasje i et hyggelig sameie. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ/GANG

Entré med dørcalling og mulighet til å henge fra seg yttertøy. Ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra nyere tid.

Kikkehull. Brann- og lydklassifisert.

- Sikringsskap er plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.

KJØKKEN

Separat og romslig kjøkken. Dagens kjøkken er av eldre standard. Kjøkken er utstyrt med malt glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk og utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som komfyr og kjølfrysenskap. Kjøkkeninnredning og hvitevarer med ukjent alder. Det må påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen. Det er ingen kjøkkenventilator over kokested.

Enkelte beboere har bygget om tilsvarende leiligheter til 3-roms ved å flytte kjøkkenet til stuen. Styret må kontaktes før arbeid med en eventuell ombygging kan settes i gang. Styret ønsker å gi veiledning og informasjon om hvilke krav som stilles til eier ved en slik endring.

STUE

Stuen er stor og behagelig, akkurat slik en stue skal være. Stort vindu og balkongdør som sørger for en lys og luftig atmosfære. Her er det bl.a plass til en stor sofa med tilhørende stuebord samt spiseplass om ønskelig. Adkomst til balkong.

BALKONG

I sommerhalvåret er balkongen gull verdt, og man kan åpne balkongdøren for å få en fin forlengelse av stuen på ca. 3 kvm. Plass til sittegruppe, og dermed duket for mange koselige stunder. Balkongen vender sydøstvendt og her kan man nyte solen på morgen og formiddagen.

BAD

Bad/wc med ukjent alder. Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging. Sluket er av type soilsluk fra byggeåret. Membran av ukjent type og utførelse. Fliser på vegg og malte flater i tak. Fliser på gulv. Gulvvarme. Naturlig avtrekk fra våtrom. Det anbefales oppgradering av våtrommet med sluk og membran til dagens våtromskrav, ved fortsatt bruk med dagens løsning anbefales det innsetting av tett dusjkabinett.

SOVEROM

Soverommet er behagelig og luftig, og her får du fint plass til garderobeskap, dobbeltseng og nattbord.

OVERFLATER:

GULV: parkett og fliser.

VEGGER: malte flater/malt tapet.

HIMLING: malte flater.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 51 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 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. 4 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 720,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

Herv:

Fyringskostnader: 631,-

Kabel TV og internett: 469,-

Felleskostnader: 3 620,-,-

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 - SEKUNDÆR

Kr. 3 400 000,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for 2024. Selger har boligen som sekundær bolig, og megler har prøvd å innhente den fra skatte kalkulatoren, men leiligheten finnes ikke der.

For mer informasjon se skatteetaten.no/person/

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.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 106 604,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 4 371 873,- Av dette utgjør kr. 64 179,- 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:

301/133/10/31:

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: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

24.08.1987 - Dokumentnr: 54101 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 31
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 62/2353
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER
20894202

OM SAMEIET
Sameiet Ensjøveien 31 består av 45 boligseksjoner.

Forretningsførselen er Alle Tall AS.

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

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

Trappevask utføres av Renerom AS.

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

Sykkelparkering ute, ved siden av gjesteparkeringsplassene.

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

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

Årsak til nedprioritering:

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

2. Sameiet har fått avvik tilknyttet brannanleggssystemet. Styret har forsøkt å finne alternativer for utbedring. Dessverre er anlegget udatert og må i den forbindelse erstattes, med tilhørende brannvarslere i samtlige seksjoner. Kostnad 210 000,- kroner.

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.

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 06.02-2026: Det er ingen planer om prosjekter som vil øke felleskostnadene. Tvert i mot har vi redusert fyringsutgifte da vi installerte bergvarme, vi behold nivået som det var og bruker overskuddet til å nedbetale lånet for bergvamen. Når lånet er nedbetalt så kan vi redusere fellesutgiftene.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 64 179,- pr. 01.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Bank: Handelsbanken.

Lånummer: 8398.72.53528

Type lån: Annuitet

Rente: 6,8%

Andel av saldo per 01.01-2026: ca. 64 000,-
Lånet innfris 2038.

ANDEL FORMUE

Kr. 26 896,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Alle Tall AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

Det er lov med dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og i heisene.

Ombyggingsarbeid skal meldes styret før arbeid igangsettes.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Boligen er vasket og vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

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

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 15.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 01.02-2026
Boliginformasjon, datert 02.02-2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ENSJØVEIEN 31B (SNR. 31)

Tilstandsrapport, datert 15.12-2025

Egenerklæringsskjema, datert 01.02-2026

Boliginformasjon, datert 02.02-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

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

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Seksjonert leilighet
 Ensjøveien 31B, 0661 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 133, bnr. 10, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 19203-1838

Referansenummer: CL1166

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Heiki Nygård



TAKSTMANNEN



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmannen AS

Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en backoffice. Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk Takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom. Takstmannen AS er sentral godkjent innenfor tiltaksklasse 1. Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig

Heiki Nygård

Uavhengig Takstingeniør

heiki@takstm.no

901 43 848



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 1-plan beliggende bygningens 4. etasje.
Tilhørende bod i kjelleretasje.

Bygningen ble oppført i 1939. Leiligheten har vært i familiens eie i lengre tid.

Leiligheten er gjennomgående med sydøstvendt balkong med gode sol og lysforhold.

Leiligheten har standard med varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drencsystem, utforede vegger under terreng, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

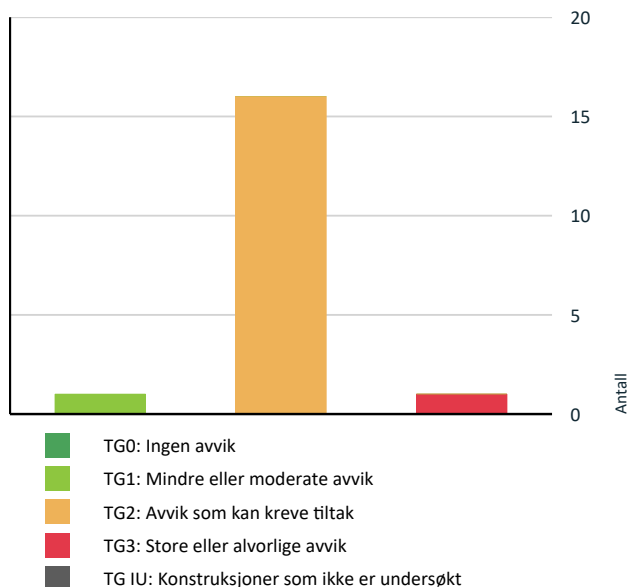
Seksjonert leilighet

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

Tegninger datert 15.04.1998 er gjennomgått og de stemmer med dagens bruk.

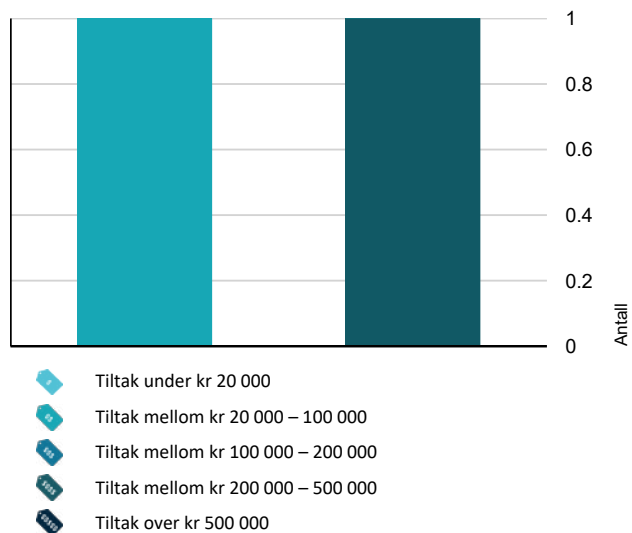
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstil vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befæringsdag, iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befæringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befæringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Seksjonert leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET

Byggeår

1939

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 1987.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag, men noe slitasje i karm og utforinger. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjonstestet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid. Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



Slitasje på karmen og utforinger

Dører

Ytterdør i fabrikk malt utførelse fra nyere tid. Kikkehull. Brann- og lydklassifisert.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk i dørkarm og dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og justering av dør bør påregnes.

Tilstandsrapport



Hakk i karm

1 TG 2 Terrassedører

Balkongdør med isolerglass fra 1987.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene med vinduer sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Dør med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert befaringsdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av døren anbefales for å forlenge balkongdørens brukstid.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på ca. 3 m². Rekkverk i stål og plater.
Balkong fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong og rekkverk har noe slitasje grunnet elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong til ukjent byggegrunn. Yttervegger er oppført i grunnmur og i tradisjonell murkonstruksjon, utvendig fasader er med teglstein. Etasjeskiller i betong og skillende vegger i teglstein. Takkonstruksjon er av type valmtak tekket med plater. Adkomst til boligene via innv. trapperom med heis

- Sameiet har avtale med Pelias om skadedyrbekjempelse som i hovedsak gjelder rotter og sølv-kre. Det har vært tilfelle av rotter på 80-tallet, men ikke i senere tid. Sølvkre er det vært tilfelle av i enkelte leiligheter.

TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter innsisert andel/seksjon, for resterende tilstander av fellesarealer anbefales det og kontakte styret.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett og fliser.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater/malt tapet.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater.
Overflater hovedsakelig med varierende alder.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:

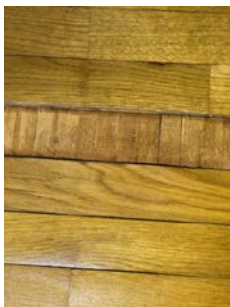
- Det er avvik:

Det er stedvis bom/hulromslyd i fliser i entre og kjøkken.
Det stedvis hakk og riper i parkett, samt skade i parkett i stuen.
Merker etter bilder og møbler på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes generell innvendig oppussing av overflater.



Tidligere fuktskade i parkett, ingen fukt ved måling befaringsdagen.



Bom i fliser og sprekk i fuger



Merker på vegg på soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong mellom etasjene.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøve kontroll som regel i hovedrom som eksempelvis stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Innvendige trapper

Adkomst via felles trappegang med heis.
TG vurderes ikke for fellesarealer.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i glatt/malt utførelse fra byggeåret.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktslitasje nederst på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til bad må utbedres.



Oppsprukken nederst på dør til bad etter fuktslitasje

Fast inventar

- Porttelefon.
- Garderobeskap på soverom.
- Kabel-TV/Fiber
- Diverse belysning.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc med ukjent alder.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

Forutsatt teknisk forskrift er basert på oppl. om våtrommets alder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

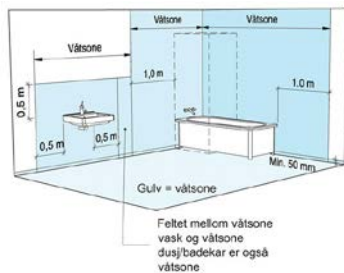
Det er stedvis bom/hulromslyd i fliser og svertesopp i enkelte fuger.
Avflassing av maling i tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

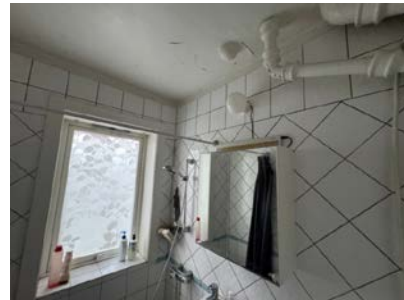
Det er uheldig med vindu i våtsone og det anbefales tildekking ved bruk av dusj. Det frarådes vindu i en våtsone på et rom definert som våtrom.
Det anbefales utbedring av svertesopp i fuger.

Tak må skrapes, sparkles og males for å kunne oppnå en TG1.



Soneinndeling i et badetrom. Det er angitt minstemål for de våte sonene. Ill.: SINTEF

Detaljtegning hentet fra Sintef Byggeforsk viser våtsoner.



Vindu i våtsone



Svertesopp i fuger



Avflassing av maling i tak

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 22mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes at sluk ikke er i nedslagsfelt til dusj. Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk.

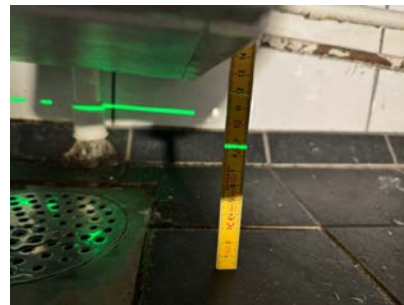
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Fall mot sluk er målt med laser, målt fra gulv ved dør.



Fall mot sluk er målt med laser, målt til gulv ved sluk. 22 mm lavere enn gulv ved dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type soilsluk fra byggeåret.
Membran av ukjent type og utførelse.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.

Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluket er et gammelt støpejernsluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Sluk av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Eksempelvis at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid og manglende klemring, men også fordi tettesjikt enten ikke finnes, eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det anbefales oppgradering av våtrommet med sluk og membran til dagens våtromskrav, ved fortsatt bruk med dagens løsning anbefales det innsetting av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk og membran har passert sin forventede brukstid og det kan ikke lengre forventes at sluk og membranen opprettholder forventet tetthet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, lys, dusj med forheng og gulvstående toalett.
Sanitærutstyr og innredning med ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er tegn til svelling nederst på baderomsinnredning mot dusj.

Sanitærutstyr har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og skader kan oppstå, ekstra utsatt er bevegelige deler og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Med tanke på alder bør det påregnes noe vedlikehold/service.



Tegn til svelling på siden av baderomsinnredning

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra våtrom

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er murvegger rundt våtrommet og derfor ikke mulig med hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med malt glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk og utslagsvask med ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som komfyr og kjølfrysenskap.

Kjøkkeninnredning og hvitevarer med ukjent alder.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke for

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er svelleskader på enkelte fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes oppgradering av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på hjørne av benkeplate og en front



Svelleskader nederst på innredningen

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen kjøkkenventilator over kokested.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type kobber.

Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vannrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret. _.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. Det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

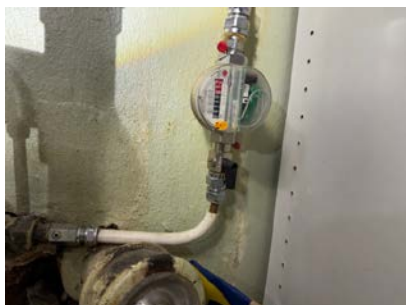
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type støpejern.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Ved balansert ventilasjonsanlegg anbefales det filterbytte 1-2 ganger pr. år.

Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for innneklimaet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen av boligen vurderes å være iht opprinnelig tiltenkt funksjon, men er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det mangler ventilrist/klaff på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk/balansert ventilasjon. Mekanisk/balansert ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut og det gir en kontinuerlig utskiftning av inneluften. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak. Det må etableres ventilrist/klaff på kjøkkenventil.

Tilstandsrapport



Manglende ventilrist/klaff på kjøkken.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
TG vurderes ikke for fellesinstallasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen/leiligheten har oppvarming med bergvarme og radiatorer. Rørøpplagg og radiatorer fra byggeåret, nyere radiator på kjøkken.
Det er installert bergvarme i gården i 2024 utført av Enøk Total.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er opplåst med ukjent alder.

Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.

El-installasjoner er utført av Elektro Partner AS.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Spørsmål i rapporten som er stilt til eier/selger er derfor ikke besvart.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

4. **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med tanke på el-anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det en gjennomgang av en elektroinstallatør.

Generell kommentar

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Tilstandsrapport

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

Rekkverket på balkong er målt til ca 95cm høyt. Dette er lavere enn dagens krav som er min 1,2m hvis høyden til gulv/terreng overskrider 10m.

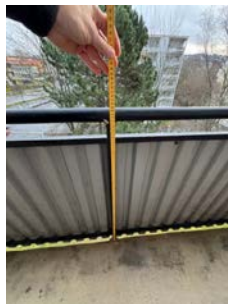
Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales.



Rekkverk målt til ca 95 cm

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

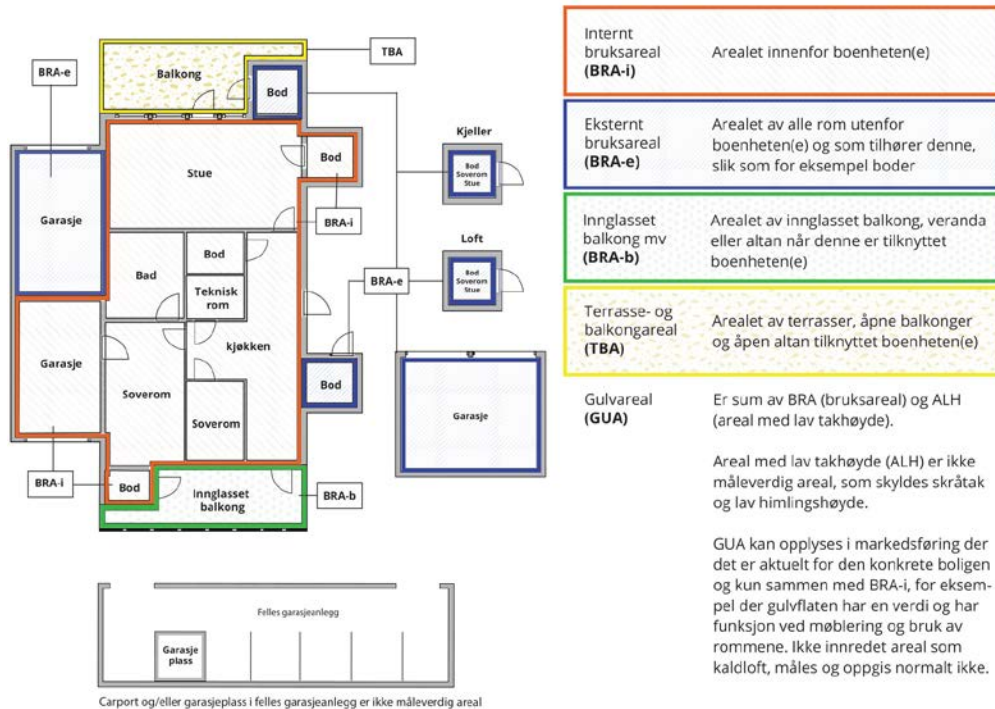
Hva er målverdig areal?

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.



Intern 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 målverdig 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
4. etasje	51			51	3
SUM	51				3
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,67m i stuen.

Øvrige arealer i tillegg til BRA:

Bod i kjeller ble ikke påvist og derfor ikke oppmålt.

Arealene er oppmålt på stedet og iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 15.04.1998 er gjennomgått og de stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonert leilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Heiki Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	10		31	2197 m ²	Felles tomteareal iht. eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Ensjøveien 31B							
Hjemmelshaver Mette Elin Sandbakken og Tommy Atle Sandbakken							
Boligselskap Sameiet Ensjøveien 31		Eierandel 62 / 2353		Forretningsfører Boligforvalterne		Organisasjonsnr 979145616	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Ensjø i Oslo kommune. Leiligheten er beliggende sydøstvendt med normalt gode sol og lysforhold. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort vei til butikker og div. servicetilbud. Nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat felles stikkledning fra byggeåret. Sameiet er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for sameiets regning

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Sameiet er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for sameiets regning.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende i gjeldende kommuneplan Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn. Oppl. iht. Origo planinnsyn. Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Felleseiendommen er på 2196,6 m² og er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte gårdsplass. Parkering langs gate/vei etter stedets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Boligsameiet er bestående av 45 seksjoner hvorav 1 næringsseksjon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	20894202			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers oppl.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Planinnsyn.no	14.01.2026	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1166>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	NOTAR	Oppdragsnr.	
Adresse	TØTEN/ENSTØ		
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		GLENN-ERIK SANDBAKKEN	
Når kjøpte du boligen?	ALDRIG	Hvor lenge har du bodd i boligen?	____ År ____ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap 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»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BADET ER IKKE OBLIGVAKT, ER OPPUSSET.
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse VET IKKE
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ?
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse SANNTVILIGVIS ENU - ENSTØ VASK OG VEDLIKEHOLD
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ?
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

3

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

Beskrivelse

3 EUU 3

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 eller lignende?

☒ 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

IKKE I SNU-31, MEN SOPP/ROTTER OBSERVERT I GÅRDEN

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

IKKE I SNU-31 MEN ANDRE LEILIGHETER I GÅRDEN

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 taktekkning/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

SAVREKT BEITET UT OGTE MED BEHOV AV ARBEID

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

Beskrivelse

ENDEL-PROSJEKT - KONTAKT BOLIGFORVALTEREN

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, tømmerarbeid 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

Initialer selger:

65

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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 **DEN PÅE FØRRET ETTER BEHOLDNING KAN**
- 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 **4-ETASJE** 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 **HAR TAKST RAPPORT**
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/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse **VI GÅ MED NÅR LÅN TIL BOLIG I SAMEIET**
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
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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? **15**
28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle) **27**

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.

Initialer selger:

GS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
- 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)

Forsikringselskapet 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 næringsseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

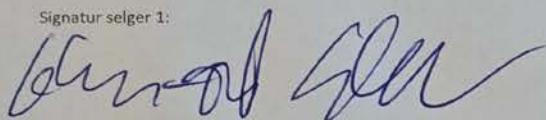
Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. 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 1. FEB. 2026

Sted NESODDEN

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Initialer selger:

BS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25D
0653 OSLO

Dato: 02.02.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 31 i Sameiet Ensjøveien 31

Eiendommen:

Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 31 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. 4 720,00

Fyringskostnader	631,00
Kabel TV	469,00
Felleskostnader	3 620,00

Restanser per d.d. kr. 45 062,00

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:	63 148

Ligningsmessig fordeling:

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	64 179
Andel fellesformue:	26 896

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

- E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtakt: Farshid Samsami ble valgt til å signere sammen med møteleder
- 1.2

Godkjenning av regnskap og gjennomgang av årsberetning

Regnskapet går gjennom.

Forslag til vedtak:

Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt
- 1.3

Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret settes til kr 57.000,-

Hvorav styrehonoraret til Farshid og Vibeke skal gå til å dekke kostnaden for å etablere infrastruktur til elbillading.

Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt
- 1.4

Styret

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Glenn-Erik Sandbakken

Styremedlem: Farshid Samsami

Styremedlem: Vibeke Lærum

Varamedlem: Tristan Troy Rasay

Styret velges for ett år av gangen, derfor er alle verv på valg.

Eter dette sitter følgende i styret:

Styreleder: Farshid Samsami

Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken

Styremedlem: Vibeke Lærum

Varamedlem:

Det ble ikke valgt varamedlem, men styret gis fullmakt til å finne et nytt varamedlem til styret

- Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Ensjøveien 31

Tid: 27.05.2025 kl 18:00

Sted: Karoline Kristiansen vei 1, 5 etasje.

Til stede: Glenn-Erik Sandbakken (snr 26 og 27), Kristine Vrangsun (snr 29), Anna Solskjær og Kristian Lindh Aandahl (snr 35), Vibeke Lærum (snr 43) og Farshid Samsami (snr 44)

Snr 1, snr 3, snr 4, snr 6, snr 7, snr 13, snr 14, snr 17, snr 18, snr 19, snr 20, snr 21, snr 24, snr 28, snr 31, snr 34, snr 36, snr 37, snr 38 og snr 40 var representert med fullmakt.

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
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.		
Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt		
B. Godkjenning av innkalling		
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes		
Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt		
C. Valg av møteleder		
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.		
Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt		
D. Valg av referent,		
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.		
Vedtakt: Forslaget ble enstemmig vedtatt		

1.5

Støtte fra Enova

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.

Forslag til vedtak:

Hele støtten fra Enova på kr 870.000,- skal gå til å nedbetale deler av lånet i Handelsbanken.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.6

Innmeldt sak av snr 40 Marit K. Ljøen Frøysa: Utskifting av balkongdører og vinduer

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en plan for finansiering av utskifting av vinduer og dører der det er behov for det. Arbeidet kan resultere i alternative planer for finansiering og bør inneholde et aspekt rundt tidshorisont. Planen kan inkludere en måte der de vinduene / dørene som er i dårligst forfatning kan skiftes først, men der den overliggende planen inkluderer skifting av alle.

Vedtak: Forslag til vedtak ble ikke godkjent med 1 stemme for, 24 stemmer i mot og 1 stemme blankt

1.7

Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:

Budsjettet foreslås godkjent

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.8

Orienteringssak fra styret

Styret har jobbet med å innhente flere tilbud med forskjellige alternativer når det gjelder utskifting av vinduer og balkongdører i henhold til vedtak fra sist årsmøte.

Ved sist årsmøte ble det fremmet forslag av seksjonseier Hilde Søraas Skorge.

Forslag til vedtak:

“Styret gis fullmakt til å gjennomføre utskifting av vinduer i andre til femte etasje i leiligheter som vender ut mot Ensjøveien.”

Dette forslaget falt mot benkeforslag som ble enstemmig vedtatt.

Benkeforslag:

“Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på bytte av vinduer i sameiet Ensjøveien 31. Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte.”

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. Se vedlegg.

Videre innhentet styret to pristilbud både fra Tekn. Byggingeniør AS og Retbygg AS. Se vedlegg.

Atter videre utarbeidet styret i samarbeid med Ivar Solvang en oversikt med både mål og antall vinduer for hele gården, med unntak av sjette og syvende etasje. Da styret på daværende tidspunkt antok at vinduene i sjette og syvende etasje var av nyere dato. I ettertid har det vist seg at alder på alle vinduer i gården er fra samme tidsperiode.

Ved innkallingen til ekstraordinært årsmøte av 18.09.2024 oppstod det dessverre en misforståelse mellom styret og sameiets forretningsfører Alle Tall AS. Sak 1.2 “Bytting av balkongdører”, ble registrert som en vedtakssak, og ikke som en orienteringssak som den i utgangspunktet var tiltenkt. Dette ble løst ved at forslag til vedtak falt mot benkeforslag som ble enstemmig vedtatt.

Benkeforslag:

“Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene videre.”

Etter dette har styret innhentet pristilbud fra Retbygg AS. Se vedlegg. Dette pristilbudet gjelder utskifting av syv balkongdører i 5 etasje til en kostnad tilsvarende 240 725,- kroner. Dessverre har det i etterkant av dette dukket opp uforutsette situasjoner som har medført at styret, basert på den økonomiske situasjonen måtte nedprioritere videre behandling av denne saken.

Årsak til nedprioritering:

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

2. Sameiet har fått avvik tilknyttet brannanleggssystemet. Styret har forsøkt å finne alternativer for utbedring. Dessverre er anlegget udateret og må i den forbindelse erstattes, med tilhørende brannvarslere i samtlige seksjoner. Kostnad 210 000,- kroner.

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.

Styret vil også påpeke at etter gjennomgang av behov for utskifting av vinduer og balkongsdører har konkludert at tilstand og alder på balkongsdører og vinduer i hele gården er tilnærmet likt for alle, men følgende 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 utskifting 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 utskifting 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.

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, jf.

Lov om eierseksjoner § 25 a. I den sammenheng henvises det til sak 1.3 "Fasissetting av styrehonorar".

Orienteringssaken ble gått igjennom av styret.

Det var ingen flere saker oppe på det ordinære årsmøte

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET ENSJØVEIEN 31

Org.-nr. 979 145 616

Sist endret 26. april 2018

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Ensjøveien 31

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte m.m.

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

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

4. Seksjonseierens bruksrett

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utskifting av stikk-rør (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.

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige 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 av tilfældige 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 første og 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.

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

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.

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 fellestilltak 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. Seksjonseierens 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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkalles 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 besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de framtrådte 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 forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

17. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

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 overdragsessum.

18. Bygningmessige 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 bygningmessige 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 Ensjøvingen Borettslag A og B (Ensjøvingen 4, 6 og 8). Sameiet Ensjøvingen 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 (Aralet) 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.

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

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

Vedtektens bestemmelser om panterett for sameierens forpliktelser, og eierseksjonslovens § 20, gjelder tilsvarende for Seksjonene for så vidt gjelder Aralet.

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

22. Eierseksjonsloven

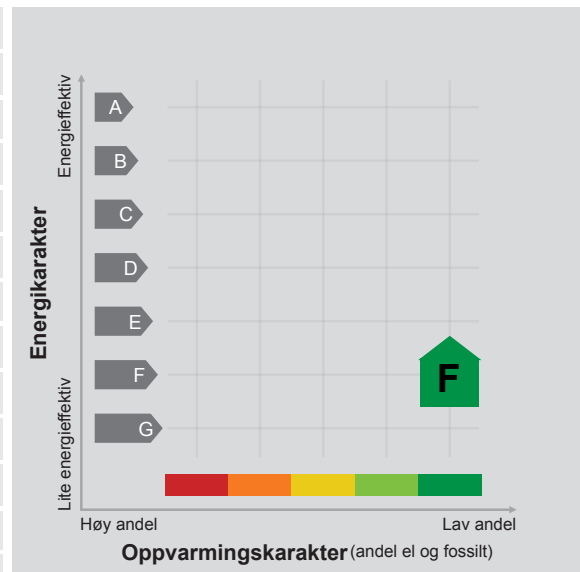
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 31B
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290969
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	faeb656f-bc4c-42d4-bc37-b85c4f5c5f41
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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

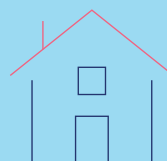
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0005/26

Adresse: Ensjøveien 31B (snr. 31), 0661 OSLO, gnr. 133, bnr.
10, snr. 31 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/