NORDVIK

Ensjøsvingen 10D

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ensjøsvingen 10D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms endeleil. i 3.etg. Syd/vestvendt balkong 8 kvm. Bad 2015 og kjøkken 2025. Attraktiv og sentral beliggenhet!

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 558,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ensjøsvingen 10D. Presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika.

En lys og attraktiv 3-roms endeleilighet i 3. etasje, med gode lysforhold og en smart og praktisk planløsning. Boligen byr på en hyggelig stue, separat kjøkken, to soverom, bad, entré og en hyggelig innglasset balkong, en fin forlengelse av stuen!

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Ensjø. Et populært og urbant boligområde som samtidig oppleves rolig og skjermet. Her bor du med kort gangavstand til Ensjø T-bane, flere hyggelige grøntområder, treningssentre, dagligvarebutikker og et godt utvalg av servicetilbud.

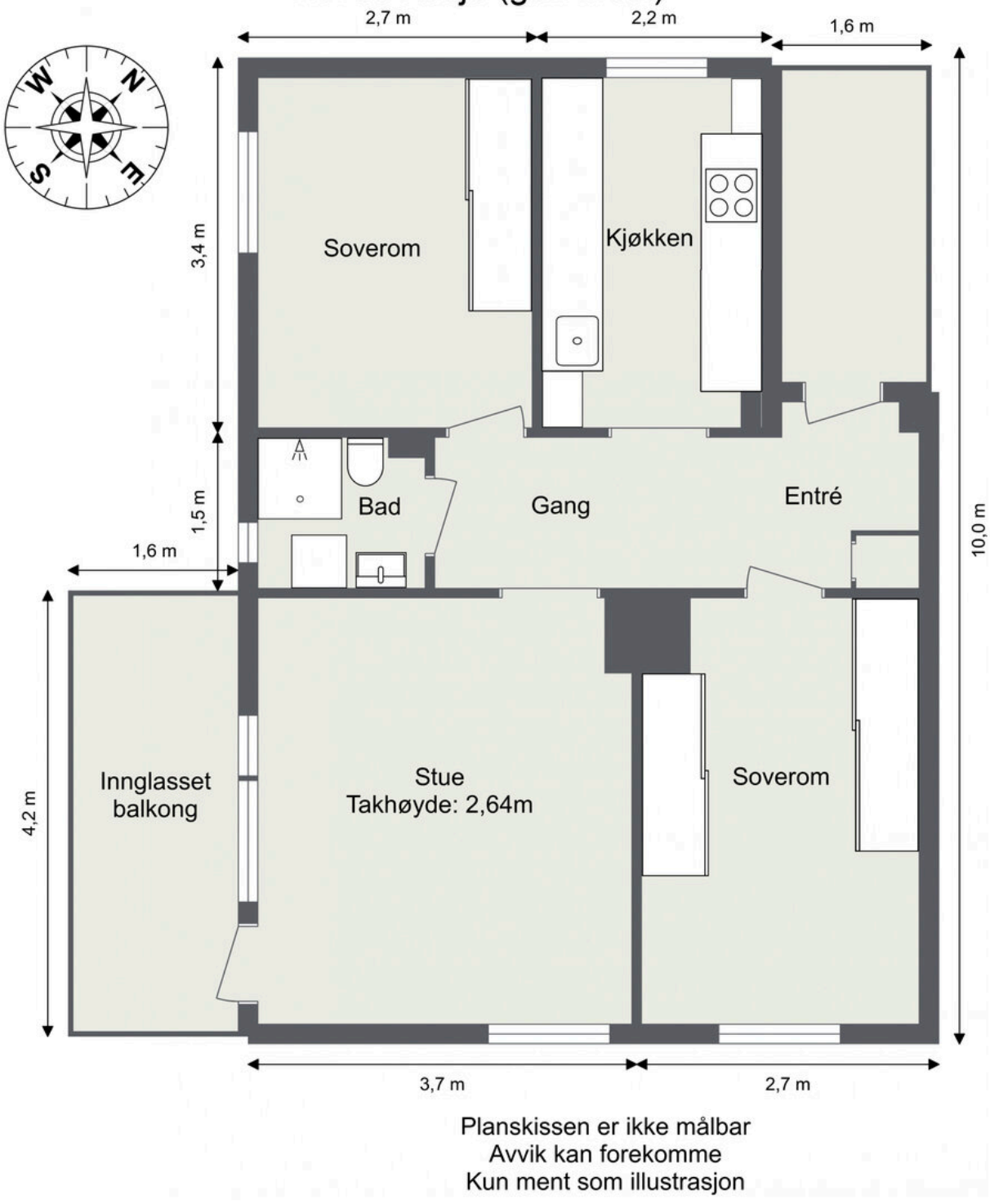
Høydepunkter:
-Stue med utgang til syd/vestvendt innglasset balkong
-Kjøkken 2025/2026
-Bad 2015
-Vinduer 2022
-3 boder
-Mulighet for ildsted
-Kort vei kollektivtransport og butikker

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 17 kvm

Ensjøsvingen 10 D

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon
















KRUPS












































P
10

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0132/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO
Gnr 237, bnr 31, snr 17 i Oslo kommune

Selger
Sten Rune Myrland

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

4

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.
Leiligheten disponerer 3 boder på til sammen 17 kvm.

Standard
Entré
Praktisk og romslig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her er det gode muligheter for garderobeløsning eller oppbevaringsmøbler.

Separat kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og mikrobølgeovn. Det er også opplegg for vaskemaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, samt rikelig med skap- og benkeplass.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som

slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves luftig og har gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. En sosial og hyggelig sone som egner seg godt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 8 kvm – en fin forlengelse av stuen og et hyggelig uterom som kan benyttes store deler av året.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra soverommet er det et hyggelig og frodig utsyn.

Soverom 2
Soverommet kan enkelt tilpasses ulike behov og passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er god plass til ønsket møblement, som seng, garderobeskap og skrivebord.

Bad
Flislagt bad fra 2015 med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Parkering
Det er venteliste for beboere, basert på ansiennitet. For å kunne benytte tilbudet må beboeren være bosatt i Ensjøsvingen 10.

Modernisering og påkostninger
2025 Utskifting 2025/2026 Ny kjøkkeninnredning med tilhørende rør- og el. arbeider.
2022 Oppussing Hele leiligheten ble pusset opp, vegger ble sparklet, montert avretningstapet og malt. Tak ble sparklet og malt, et soverom fikk strekktak (duk) og det ble lagt ny laminat i alle rom.
2022 Utskifting Ny balkonginnglassing.
2022 Oppgradering Nye vinduer med 2-lags energiglass.
2015 Rehabilitering Sikringsskap ble totalrenovert.
2015 Rehabilitering Totalrenovert bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad rehabilitert i alle leiligheter regi av sameiet 2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkongglass 2022 utført av Christiania Balkonginnglassing.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El og Rør Service AS, desember 2025: nytt elanlegg på kjøkken ifm rehabilitering. Boligelektrikeres AS, september 2026: nye stikk i stue/gang og utskifting av sikringer/kabling.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Boligelektrikeres AS utførte jobb september 2026, og fant noen avvik i sikringsskap. Dette ble korrigert på stedet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre. Felles ladeanlegg på sameiets parkeringsplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El og Rør Service AS, desember 2025: nytt røropplegg på kjøkken ifm rehabilitering.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Om dette er tilfelle vil sameiets styre ha denne informasjonen.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt på boligen fra 2021.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

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

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er pipe i teglstein. Ildsted er fjernet og gjennomføring i pipe murt igjen. Det er mulig å tilbakeføre, om man ønsker et ildsted.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Vinduene er malte og har 2-lags energi isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør. En B-30 og 40db, som betyr at den skal kunne stå imot flammer i 30 minutter og den skal redusere lydgjennomgang med 40 desibel. Det er balkongdør i tre
med 2-lags energiglass. Det er innglasset balkong. Innglassingen ble byttet i 2022.

Tekniske installasjoner
Besiktiget i byggets felles rørkanal.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør)
Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts-/termisk ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er ikke inspisert av meg, grunnet manglende tilgang og at det er sameiets ansvarsområde. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst totalt rehabilitert i 2015.
Branntekniske forhold er ivaretatt med brannslukningsapparat og røykvarslere

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord. TV. Lampe over komfyr kan diskuteres.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Melding om utleie skal sendes styret. Leietaker skal godkjennes av styret før innflytting.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5937 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Vedlikeholdsfond 204,-
Fellesutgifter 3 354,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, styrehonorar, forsikring, vedlikeholdsfond, vakmestertjenester m.m.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 296 210,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 184 841,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiets leverandør av nettverk er Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gladengen II, orgnr. 971285915

Om sameiet
Sameiets fulle navn er Sameiet Gladengen II. Sameiets eiendom har gårdsnummer 237, bruksnummer 31. Tomteareal utgjør 2057 m2. Sameiet består av 40 boligseksjoner. Gulvareal 3100 m2. Byggeår er 1949 (byggeperiode 1946-51). Bygningen ble ferdigattestert 30.4.1951. Alle leilighetene er opprinnelig tre-roms-leiligheter, bruttoareal per leilighet 67- 69 m2, og primærrom 61-62 m2, avhengig av etasje.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 21.09.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
Utbedring av tiltak knyttet til Brannvern.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Per i dag er det ikke fattet vedtak om å øke felleskostnadene eller fellesgjelden. Dersom det på et senere tidspunkt oppstår behov for en justering, vil alle seksjonseiere bli varslet før eventuelle endringer trer i kraft.

Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere?
Nei

Disponerer borettslaget parkeringsplasser til utleie og er det eventuelt venteliste på disse?
Det er venteliste for beboere basert på anisitet og at beboer må være bosatt på Ensjøsvingen 10.

Viktige hendelser i året som gikk:
Det har vært fokus på å få hagen så bra som mulig, på dugnaden ble det jevnet ut 4 tonn med jord og sand. Videre har det blitt frest bort mye røtter som kom opp av plen og under belegningsstein i hagen. Belegningsstein ble fjernet og lagt ned på nytt, styret har klaget på at ikke all stein har blitt lagt tilbake og det er for ujevn. Utførende har lovet å legge stein på nytt.
Avtale med vaktmester er reforhandlet og nå er flere av tingene som har vært ekstra inkludert i avtalen.
Sameiet har byttet nettverks leverandør fra Telia til Global Connect.
Styret oppdaget privat bruk av strøm i boden. Dette ble formidlet til beboerne at ingen skal ha tilgang til strøm i boder på loft eller i kjeller. Dersom det befinner seg stikkontakt i boder som er koblet til strøm, er dette noe som er gjort uten godkjenning fra Sameiet og som absolutt ikke dekkes av felles utgifter eller felles forsikring.

Styret har gått in på Norges pris på strøm for å redusere strøm utgiftene for sameiet.

Vedlikehold
Arbeid utført i år: Det er byttet ekspansjonstank til varmtvannsberederne, den gamle var rustet hull i.
Det har vært tett avløpsrør i C-oppgangen som ble tilkalt spylebil for å åpne.
Det har vært lekkasje på avløpsrør i D-oppgang som er utbedret av styreleder.
Inngangsdørene i A og D har låskasser og dørpumper blitt fikset slik at unloc systemet fungerer

Parkering
Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser på egen grunn, på 5 av disse er det etablert el-bil lader. Disse leies ut til beboere i sameiet etter søknadsansiennitet.

Vaktmester
Lie Bygg og Vedlikehold, telefonnr Joakim Lie: 97685077.
Kontakt med styret i sameiet

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lån nr. 8398.71.57014
Lånebeløp: kr 3.795.497,00
Låneform: Annuitet
Nominell rente f.t.: 6,500 %
Ny rente fra 04.06.2026: 6,750 %
Ny eff. rente 04.06.2026: 6,990 %
Renteberegning: Etterskudd
Kapitalisering: Ved innbetaling
Løpetid: 14 år og 5 mnd
Innfrielsesdato: 01.10.2040
Første forfall: 01.06.2026
Terminlengde: 1 mnd
Terminbeløp: kr 33.871 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger: kr 60
Utbetalingsdato: 01.10.2015

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 794,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Tidligere rehabilitering/vedlikehold:

2022: Etablering av elbilladere (5.stk) og sykkelparkering. Startet rydding av hagen. Byttet lås til ytterdører.
2021: Nye varmtvannsberedere. Utbedring av sti/heller i hagen. Etablert kjøkkenhage (parseller).
2020: Vasket fasaden og reparert/festet fasadeplater. Reparert hull i takrenne. Fjernet oljetank og planert del av hagen. Inspeksjon av piper.
2019: Styret fikk utbedret veien foran Oppgang A
2018: Nye søppelhus for restavfall og oppussing av trappeoppganger .
2017: Montert nye postkasser og diverse brannvern tiltak
2015-16: Rørutskiftning vann- og avløpsledninger (eks. bunnledninger) og baderoms-rehabilitering. I tillegg er det gjort større oppgraderinger av det elektriske anlegget, bl.a. utskiftning av sikringsskap/innmat i sikringsskap, samt oppgradering av VA- og elektrisk anlegg i tekniske rom. Nye led-utelamper i inngangspartier, nye branndører fyrrom og tavlerom, reparasjon/-utskiftning av heller i inngangspartier.
2014: Fastmontering fasadeplater, forprosjektering rørutskiftning, nye papirsøppelhus.
2013: Rehabilitering inngangsdører, forprosjektering rørutskiftning.
2012: Takinspeksjon og tetting av taklekkasjer, ny sikkerhetsbryter fyrrom, utskiftning tak over inngangspartier, reparasjon/utskiftning av fasadeplater i første etasje.
2011: Spyling av soilrør, rens av ventilasjonsanlegg, vask av fasade.
2010: Ny dørcalling m/kamera, ny utv. hovedstoppekran/hovedvannledn fra utv. kum.
2009: Spyling av bunnledninger.
2008: Belysning fellesarealer skiftet til lys- og bevegelsessensorstyrt.
2007: Utskiftning av vaskemaskiner og elektrisk anlegg i vaskekjeller.
2006: Spyling av soilrør, rens av ventilasjonsanlegg og oppgradering av fyrkjel.
2003: Maling av vinduer.
2001: Spyling av soilrør, nye balkonger og nytt uteanlegg med nye lekeapparater.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Høst og vår. Valgfritt, men oppfordres til. Det er mulig å kvitte seg med privat avfall i felles container ved disse dugnadene.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke.

Sameiets forsikring
Fremtind

Polisenr. 20681762

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 057 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt på Ensjø i et spennende område med kort vei til kafeer, butikker og offentlig kommunikasjon. Fra leiligheten tar det bare 5 minutters gange til Ensjø t-banestasjon med linjene 1-4 og hyppige avganger til sentrum. T-banen tar deg til sentrum på 5 minutter. Det er også bare 2 minutters gange til 37 bussen som går hele døgnet.

Området har flotte park og grøntområder som blant annet Kampen Park, Vålerenga Park, Botanisk hage og Tøyen park. Det er også fine nye turstier på Ensjø og Valle Hovin. For den treningsglade finnes SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og nye Jordal idrettanlegg like i nærheten.

Ensjø Torg ligger sentralt på Ensjø, her finner du blant annet dagligvare, åpent bakeri og apotek m.m. Dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000 ligger like i nærheten. Tøyen er bare en liten spasertur unna, og er en bydel i stor utvikling. Området er svært attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg et steinkast unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Med gangavstand til butikkene i sentrum, og kafeene på Grünerløkka er Kampen et flott utgangspunkt for å benytte seg av byens fasiliteter.

Ensjø er et område som har gjennomgått mye endring de siste årene. Fra å være et område med mye næringsvirksomhet er nå nye Ensjøbyen et etablert boligområde. Et rikt servicetilbud har vokst frem, og også etableringen av parker og grønne lunger. I tillegg til alle slags butikker, treningssentre, kafeer og restauranter er det planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende:
Utskifting balkonger datert 09.07.2001
Utskifting av vinduer datert 28.10.1981
Modernisering av 40 bad datert 25.01.2016

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: V110347

Pågående plansaker:
Saksnr
202209626
Saken gjelder
Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor

Saksnr
201918011
Saken gjelder
Gladengveien 1 og Ensjøveien 14

Saksnr
202002020
Saken gjelder
Østerdalsgata 1 A-L

Saksnr
202111590
Saken gjelder
Etterstadsletta 2

Pågående byggesaker:
Jordal terrasse 2 - 14, Rolf Hofmos gate 1 - 9, Hedmarksgata 17 - 23 - Utskifting av balkongdører, vinduer og rekkverk
Saksnummer
202507941

Hedmarksgata 17-23, Rolf Hofmos gate 1-9 og Jordal terrasse 2-14 - takterrasser
Saksnummer
202608802

Rolf Hofmos gate 2 - 10 - Oppføring av boliger - Hus L, M, N, O - Ensjø tyngdepunkt felt B1
Saksnummer
202509378

Hedmarksgata 13 - 15 - riving av bygg
Saksnummer
202510657

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/237/31/17:
01.11.1947 - Dokumentnr: 407141 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1952 - Dokumentnr: 406292 - Erklæring/avtale best om tornehekk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1984 - Dokumentnr: 534526 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/40
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 147 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ensjøsvingen 10D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**7 min**
487 elever, 21 klasser	0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	**11 min**
449 elever, 25 klasser	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	**16 min**
342 elever, 19 klasser	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**11 min**
373 elever, 27 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**10 min**
617 elever, 44 klasser	0.9 km
Etterstad videregående skole	**9 min**
588 elever, 41 klasser	0.7 km
Valle Hovin videregående skole	**18 min**

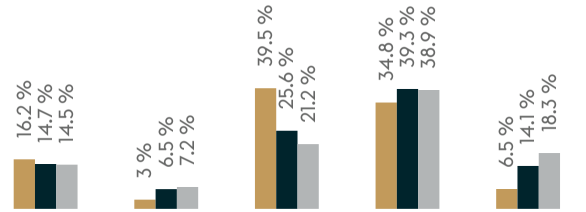
Offentlig transport

Ensjø	**4 min**
Linje 1, 2, 3, 4	0.3 km
Etterstadgata	**5 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Tøyen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo Hospital	**23 min**
Linje 13, 19	1.9 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	**4 min**
62 barn	0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	**5 min**
49 barn	0.4 km
Kampen barnehage (0-4 år)	**5 min**
80 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	6 min
Kampen skole	7 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ensjøsvingen 10 D, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 31, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2714 **PropCloud ref nr:** DS8237

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian André Karlsen **Vår ref:** Marthe Grønnslett Nordvik Bjørvika

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard i et sameie.
Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år.
Leiligheten inneholder en entre med inngang til alle rom, det er to soverom med garderobeskap, Kjøkken med ny innredning, bad som ble totalrenovert i 2015 og stue med utgang til syd/vestvendt innglasset balkong, uten innsyn og med solrik beliggenhet. Bygget er oppført i teglstein, som senere har blitt utforet og isolert og kledd med fasadeplater. I følge eier skal det lite til for å holde leiligheten varm om vinteren. Tilhørende leiligheten er det parkeringsplass til en bil, med tilgang til elbillader. Det er tre boder, hvorav to befinner seg i kjeller og en på loftet, den på loftet har skråtak og har ca.4m2 i full høyde og ca.4m2 med lav høyde. Det er også tilgang til vaskekjeller.
Sameiet har flotte uteområder, som ligger usjenert til, der er det stor plen og mulighet for å dyrke grønnsaker/urter i dyrkningskasser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags energi isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør. En B-30 og 40db, som betyr at den skal kunne stå imot flammer i 30 minutter og den skal redusere lydgjennomgang med 40 desibel. Det er balkongdør i tre med 2-lags energiglass.
Det er innglasset balkong. Innglassingen ble byttet i 2022.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminatgulv i alle rom.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har også malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er pipe i teglstein. Ildsted er fjernet og gjennomføring i pipe murt igjen. Det er mulig å tilbakeføre, om man ønsker et ildsted.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Verken jeg eller eier har registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger kontrollerklæringer.
Det er dokumentasjon i form av Kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele rommet er ca. 1:80, som er svært godt fall, og lokalt fall mot sluk i dusjsonen er ca. 1:50, som er anbefalt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ikke fortatt hulltaking da omliggende vegger er av teglstein.
Det er foretatt fuktmålinger på overflater, uten å påvise fuktighet.
Normalt borer vi inn til hullrom i vegg for å komme til bunnsvillen av trevirke for fuktmåling av denne. Her er det muret med teglstein på betongdekke, og muligheten for fuktskader i tilliggende konstruksjoner anser jeg som svært liten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Den er funksjonstesten og virket tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Besiktiget i byggets felles rørkanal.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts-/termisk ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er ikke inspisert av meg, grunnet manglende tilgang og at det er sameiets ansvarsområde.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst totalt rehabilitert i 2015.
Branntekniske forhold er ivaretatt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

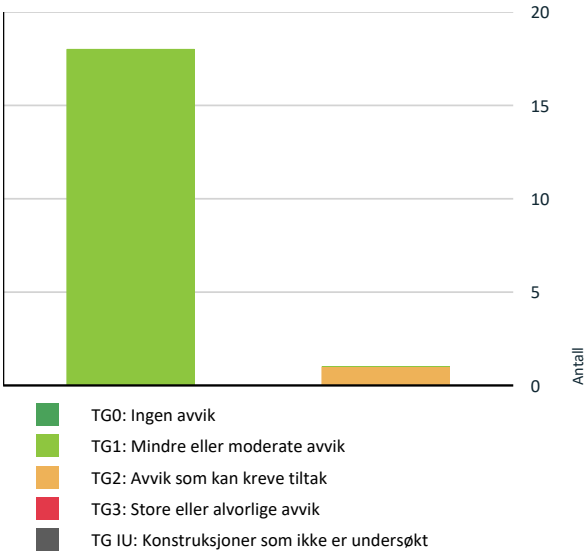
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, så faktisk bruk er ikke sjekket opp imot byggemeldte og godkjente tegninger. det er lite som tyder på at det er forandret planløsning, da det er tykke teglsteinsvegger i hele leligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår som en del av undersøkelsen etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering av tilgjengelige flater og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.
Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er gjennom ordrebekreftelsen informert om dette. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og begrensningen vil bli opplyst om i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke avvik eller skader i områder som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse. Eier/selger har ansvar for å opplyse om kjente eller tidligere skader og avvik i slike områder, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp, skadedyr og andre relevante forhold. Når eier/selger ikke har sørget for nødvendig adkomst, ligger ansvaret for manglende opplysninger om det ikke undersøkte området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å få slike områder undersøkt, eventuelt av fagkyndig, før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utskifting	2025/2026 Ny kjøkkeninnredning med tilhørende rør- og el. arbeider.
2022	Oppussing	Hele leiligheten ble pusset opp, vegger ble sparklet, montert avretningstapet og malt. Tak ble sparklet og malt, et soverom fikk strekktak (duk) og det ble lagt ny laminat i alle rom.
2022	Utskifting	Ny balkonginnglassing.
2022	Oppgradering	Nye vinduer med 2-lags energiglass.
2015	Rehabilitering	Sikringsskap ble totalrenovert.
2015	Rehabilitering	Totalrenovert bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags energi isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør. En B-30 og 40db, som betyr at den skal kunne stå imot flammer i 30 minutter og den skal redusere lydgjennomgang med 40 desibel. Denne har ukjent alder. Det er balkongdør i tre med 2-lags energiglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Ukjent alder.



Ny i 2022.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er innglasset balkong. Innglassingen ble byttet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Innglasset balkong, som bidrar til et tørt ekstra rom til boligen, gjennom hele året.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminatgulv i alle rom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Et lite hakk i laminaten på det ene soverommet

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har også malte glatte flater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er foretatt skjevhetsmålinger i entre, kjøkken og stue. Det er målt 14 mm lokal høydeforskjell i entre og 24 mm over hele gulvet i stue.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein. Ildsted er fjernet og gjennomføring i pipe murt igjen. Det er mulig å tilbakeføre, om man ønsker et ildsted.



Pipe sett fra loftet.



Det sto tidligere et ildsted i dette hjørnet av stuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Verken jeg eller eier har registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger kontrollerklæringer.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er dokumentasjon i form av Kontrollerklæringer og bilder.

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk over hele rommet er ca. 1:80, som er svært godt fall, og lokalt fall mot sluk i dusjsonen er ca. 1:50, som er anbefalt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fortatt hulltaking da omliggende vegger er av teglstein. Det er foretatt fuktmålinger på overflater, uten å påvise fuktighet. Normalt borer vi inn til hullrom i vegg for å komme til bunnsvillen av trevirke for fuktmåling av denne. Her er det muret med teglstein på betongdekke, og muligheten for fuktskader i tilliggende konstruksjoner anser jeg som svært liten.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport



Det er platetopp med integrert ventilator og kullfilter i sokkel.



Liten skade på skapdør.

3.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Den er funksjonstesten og virket tilfredsstillende.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Besiktiget i byggets felles rørkanal.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts-/termisk ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Anlegget er ikke inspisert av meg, grunnet manglende tilgang og at det er sameiets ansvarsområde.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst totalt rehabilitert i 2015.



Totalrehabilitert i 2015.

Tilstandsrapport



Kutrsliste stemmer med faktisk bruk.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er ivaretatt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje	62	17		79	8	4	83
SUM	**62**	**17**			**8**	**4**	**83**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue	Bod, bod 2, bod 3	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, så faktisk bruk er ikke sjekket opp imot byggemeldte og godkjente tegninger. det er lite som tyder på at det er forandret planløsning, da det er tykke teglsteinsvegger i hele leligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er i forbindelse med ny kjøkkeninnredning utført rør- og el. arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Stian André Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	31		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ensjøsvingen 10 D

Hjemmelshaver
Myrland Sten Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har flott beliggenhet på Ensjø i et sentralt og populært boligområde. Sentralt med kort vei til dagligvarebutikk , friareal, barnehage og skole. T-bane og buss er tilgjengelig kun et steinkast unna leiligheten (ca. 100 m.). Beliggende nært populære Kampen, Vålerenga og Tøyen som har et godt utvalg av butikker, cafeer og koselig parker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 64 fra E6. Fortsett på Strømsveien til målet. Ensjøsvingen 10D

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Faktura elektriske- og rørarbeider på kjøkken			Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift			Gjennomgått		Nei
Risikorapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sten Rune Myrland	9578-5990-4-3091586	2026-09-17 00:17:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
34-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sten Rune Myrland

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20681762
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad rehabilitert i alle leiligheter regi av sameiet 2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkongglass 2022 utført av Christiania Balkonginnglassing.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El og Rør Service AS, desember 2025: nytt elanlegg på kjøkken ifm rehabilitering. Boligelektrikeres AS, september 2026: nye stikk i stue/gang og utskifting av sikringer/kabling.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Boligelektrikeres AS utførte jobb september 2026, og fant noen avvik i sikringsskap. Dette ble korrigert på stedet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denne dokumentasjonen forefinnes hos sameiets styre. Felles ladeanlegg på sameiets parkeringsplass.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El og Rør Service AS, desember 2025: nytt røropplegg på kjøkken ifm rehabilitering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Om dette er tilfelle vil sameiets styre ha denne informasjonen

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt på boligen fra 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sten Rune Myrland	**2026-09-17**

Identifikasjon

Sten Rune Myrland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350275**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80614071**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
234,10

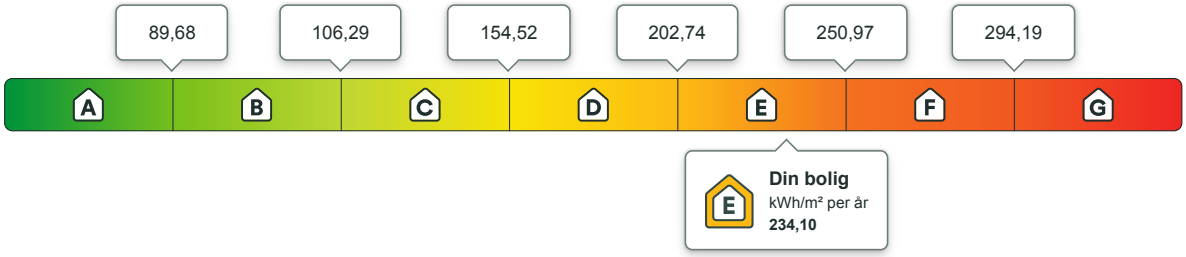
Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 513,91	**234,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ensjøsvingen 10D, 0661 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Boligsameie: **Sameiet Gladengen II - Org nr. 971 285 915** **Gnr. 237 Bnr. 31**

Adresse: Ensjøsvingen 10 D Seksjon nr.: 17

Eier: Sten Rune Myrland

Fellesutgifter: Se vedlagte kopi av faktura. P-plass følger ikke leiligheten.

Restanse: Fellesutgifter ajour pr. 30.09.2026

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.38223

Økning av fellesutgifter: **Nei**

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.
Utstedes av Oslo Kommune, Kemneren / Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg (Eierne gis mulighet 1 gang pr. år til å innfri sin andel av fellegjeld.)
Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Ligningsverdi pr.: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

Eierskiftegebyr: **kr 6 725 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Megleropplysninger: **kr 5 400 inkl. mva - Faktura ettersendes.**

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Byggeår: 1949

Antall leiligheter: 40

Andre adresser: Ensjøsvingen 10 A-B-C-D

Festeforhold: Eiet tomt.

Forsikringsselskap: Fremtind - polise nr. 20681762

Styreleder: Kjell Ove Sørbo - mail: styret@gladengen2.no

Vaktmester: Kontakt styret.

Varmt vann / fyring: Elektrisitet

P-plass / garasje: Finnes ingen garasjer. P-plass kan leies.

Godkjennelse: Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler.

Kfr. styret vedr. øvrige spørsmål.

Oslo, 16.09.2026

Bente Halmrast /s/

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 971285915

Faktura #103107

Sten Rune Myrland
Ensjøsvingen 10 D
0661 Oslo

Sameiet Gladengen II
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	103107
Fakturadato	01.10.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	3 958,00
Forfallsdato	01.10.2026
Bankkonto	15038338223
KID	100000008701031073

Gjelder ES(036) - Seksjon 17 for periode 2026.10.01 til 2026.10.31.

Vedlikeholdsfond	204,00
Fellesutgifter	3 354,00
Parkeringsplass	400,00

Kontonr 15038338223 **Totalt** **3 958,00**

Forfallsdato: 01.10.2026

Fakturanummer: 103107
Dato: 01.10.2026

Sten Rune Myrland
Ensjøsvingen 10 D
0661 Oslo

Sameiet Gladengen II
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID **100000008701031073** **Totalt** **3 958,00** **Kontonr** **15038338223**

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00971285915

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Gladengen Ii
Epost:
tove.bakke@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.57014

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 04.06.26 vil nominell rente bli 6,750 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 6,990 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00971285915

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Gladengen Ii
Epost:
tove.bakke@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.57014

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 3.795.497,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,500 %
Ny rente fra 04.06.2026	6,750 %
Ny eff. rente 04.06.2026	6,990 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	14 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	01.10.2040
Første forfall	01.06.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 33.871 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	01.10.2015

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.06.2026	33.931	20.953	60		12.918	3.782.579
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,750 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			34.377 (RENTER OG AVDRAG)		
01.07.2026	34.437	20.908	60		13.469	3.769.110
01.08.2026	34.437	21.608	60		12.769	3.756.341
01.09.2026	34.437	21.534	60		12.843	3.743.498
01.10.2026	34.437	20.769	60		13.608	3.729.890
01.11.2026	34.437	21.383	60		12.994	3.716.896
01.12.2026	34.437	20.621	60		13.756	3.703.140
SUM 2026	240.553	147.776	420		92.357	3.703.140
01.01.2027	34.437	21.230	60		13.147	3.689.993
01.02.2027	34.437	21.154	60		13.223	3.676.770
01.03.2027	34.437	19.039	60		15.338	3.661.432
01.04.2027	34.437	20.990	60		13.387	3.648.045
01.05.2027	34.437	20.239	60		14.138	3.633.907
01.06.2027	34.437	20.833	60		13.544	3.620.363
01.07.2027	34.437	20.086	60		14.291	3.606.072
01.08.2027	34.437	20.673	60		13.704	3.592.368
01.09.2027	34.437	20.594	60		13.783	3.578.585
01.10.2027	34.437	19.854	60		14.523	3.564.062
01.11.2027	34.437	20.433	60		13.944	3.550.118
01.12.2027	34.437	19.695	60		14.682	3.535.436
SUM 2027	413.244	244.820	720		167.704	3.535.436
SUM 2028	413.244	233.226	720		179.298	3.356.138
SUM 2029	413.244	220.603	720		191.921	3.164.217
SUM 2030	413.244	207.297	720		205.227	2.958.990
SUM 2031	413.244	193.006	720		219.518	2.739.472
SUM 2032	413.244	177.791	720		234.733	2.504.739
SUM 2033	413.244	161.337	720		251.187	2.253.552
SUM 2034	413.244	143.889	720		268.635	1.984.917
SUM 2035	413.244	125.184	720		287.340	1.697.577
SUM 2036	413.244	105.228	720		307.296	1.390.281
SUM 2037	413.244	83.758	720		328.766	1.061.515
SUM 2038	413.244	60.890	720		351.634	709.881
SUM 2039	413.244	36.406	720		376.118	333.763
SUM 2040	344.795	10.432	600		333.763	0
TOTAL	5.957.520	2.151.643	10.380		3.795.497	0

Sameiet Gladengen Ii
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 8398.71.57014

Dato: 06.02.2026

Opprinnelige lånebeløp:	7 250 000			**Lånebeløp:**	3 836 296	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	6,500%	**Effektiv rente:**	6,720%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	01.10.2015	**Løpetid:**	14 år 8 mnd	**Innfrielses dato:**	01.10.2040	**Første forfall:**	01.03.2026
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	33 871	**Terminomk.:**	35		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**5 964 949**	**2 122 493**	**6 160**	**3 836 296**	
06.02.2026	Ny ordinær rentesats	: 6,500 %				
01.03.2026	Innbetaling	33 906	19 366	35	14 505	3 821 791
01.04.2026	Innbetaling	33 906	21 098	35	12 773	3 809 018
01.05.2026	Innbetaling	33 906	20 350	35	13 521	3 795 497
01.06.2026	Innbetaling	33 906	20 953	35	12 918	3 782 579
01.07.2026	Innbetaling	33 906	20 208	35	13 663	3 768 916
01.08.2026	Innbetaling	33 906	20 807	35	13 064	3 755 852
01.09.2026	Innbetaling	33 906	20 734	35	13 137	3 742 715
01.10.2026	Innbetaling	33 906	19 995	35	13 876	3 728 839
01.11.2026	Innbetaling	33 906	20 586	35	13 285	3 715 554
01.12.2026	Innbetaling	33 906	19 850	35	14 021	3 701 533
31.12.2026	**Årssum**	**339 060**	**203 947**	**350**	**134 763**	**3 701 533**
01.01.2027	Innbetaling	33 906	20 434	35	13 437	3 688 096
01.02.2027	Innbetaling	33 906	20 361	35	13 510	3 674 586
01.03.2027	Innbetaling	33 906	18 322	35	15 549	3 659 037
01.04.2027	Innbetaling	33 906	20 200	35	13 671	3 645 366
01.05.2027	Innbetaling	33 906	19 475	35	14 396	3 630 970
01.06.2027	Innbetaling	33 906	20 045	35	13 826	3 617 144
01.07.2027	Innbetaling	33 906	19 325	35	14 546	3 602 598
01.08.2027	Innbetaling	33 906	19 888	35	13 983	3 588 615
01.09.2027	Innbetaling	33 906	19 811	35	14 060	3 574 555
01.10.2027	Innbetaling	33 906	19 097	35	14 774	3 559 781

01.11.2027	Innbetaling	33 906	19 652	35	14 219	3 545 562
01.12.2027	Innbetaling	33 906	18 942	35	14 929	3 530 633
31.12.2027	**Årssum**	**406 872**	**235 552**	**420**	**170 900**	**3 530 633**
01.01.2028	Innbetaling	33 906	19 491	35	14 380	3 516 253
01.02.2028	Innbetaling	33 906	19 359	35	14 512	3 501 741
01.03.2028	Innbetaling	33 906	18 035	35	15 836	3 485 905
01.04.2028	Innbetaling	33 906	19 191	35	14 680	3 471 225
01.05.2028	Innbetaling	33 906	18 494	35	15 377	3 455 848
01.06.2028	Innbetaling	33 906	19 027	35	14 844	3 441 004
01.07.2028	Innbetaling	33 906	18 333	35	15 538	3 425 466
01.08.2028	Innbetaling	33 906	18 859	35	15 012	3 410 454
01.09.2028	Innbetaling	33 906	18 776	35	15 095	3 395 359
01.10.2028	Innbetaling	33 906	18 090	35	15 781	3 379 578
01.11.2028	Innbetaling	33 906	18 606	35	15 265	3 364 313
01.12.2028	Innbetaling	33 906	17 924	35	15 947	3 348 366
31.12.2028	**Årssum**	**406 872**	**224 185**	**420**	**182 267**	**3 348 366**
31.12.2029	**Årssum**	**406 872**	**211 847**	**420**	**194 605**	**3 153 761**
31.12.2030	**Årssum**	**406 872**	**198 867**	**420**	**207 585**	**2 946 176**
31.12.2031	**Årssum**	**406 872**	**184 965**	**420**	**221 487**	**2 724 689**
31.12.2032	**Årssum**	**406 872**	**170 197**	**420**	**236 255**	**2 488 434**
31.12.2033	**Årssum**	**406 872**	**154 269**	**420**	**252 183**	**2 236 251**
31.12.2034	**Årssum**	**406 872**	**137 420**	**420**	**269 032**	**1 967 219**
31.12.2035	**Årssum**	**406 872**	**119 402**	**420**	**287 050**	**1 680 169**
31.12.2036	**Årssum**	**406 872**	**100 227**	**420**	**306 225**	**1 373 944**
31.12.2037	**Årssum**	**406 872**	**79 648**	**420**	**326 804**	**1 047 140**
31.12.2038	**Årssum**	**406 872**	**57 783**	**420**	**348 669**	**698 471**
31.12.2039	**Årssum**	**406 872**	**34 432**	**420**	**372 020**	**326 451**
31.12.2040	**Årssum**	**336 553**	**9 752**	**350**	**326 451**	**0**
01.10.2040	**Totalsum**	**5 964 949**	**2 122 493**	**6 160**	**3 836 296**	**0**

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GLADENGEN II
Nytt forslag April 2024

GENERELT

Ro
Det skal være ro innen eiendommen og de enkelte leiligheter mellom kl. 23.00 og 07.00. Oppussing som medfører mye hamring og støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00, eller på søn- og helligdager.

Ansvar
Sameieren er ansvarlig for at vedtekter, sameiets påbud og husordensregler blir overholdt av dennes husstand, fremleietaker eller andre personer som noen av disse har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen. Vedkommende er også ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av nevnte regler, eller annen mangel på aktsomhet.

Utleie
Melding om utleie skal sendes styret. Leietaker skal godkjennes av styret før innflytting. Vedtekter og husordensregler skal leveres leietaker ved innflytting. Ved utleie er det utleiers plikt å forsikre seg om at regler for søppelhusene, for vaskeriene, samt husordensregler og vedtekter er forstått av leietaker. Leietaker skal skriftlig erklære at denne har forstått innholdet.

YTRE ORDEN

Orden
Felles arealer (plen, beplantninger, gårdsplass og lekeplass) og felles rom (oppganger, trapper, felles kjeller- og loftsrom) samt balkonger må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Det er ikke tillatt å anbringe plakater, bemale vinduer og yttervegger, oppsette skilter, faste flaggstenger, fuglebrett, antenner, etc. Barnevogner og sportsutstyr skal ikke plasseres i oppgangene, men kan plasseres i sportsrommet. Leker, sykler, etc. må ikke hensettes ved eller foran inngangsdøra, eller i kjørebanen langs huset. Tohjulssykler, mopeder og motorsykler skal settes i eller ved sykkelstativer ved husveggen. Tunge motorsykler må plasseres slik at de ikke lager hull i asfalten.

Søppel
Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelhusene. Det er ikke tillatt å legge søppel utenfor søppelhusene. Dersom det er problemer med å få anbrakt søppelet, skal vaktmester tilkalles. Alt annet avfall enn husholdningsavfall skal leveres på nærmeste miljøstasjon eller spesialavfallsstasjon. Ellers gjelder Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering.

Lek
Lek og unødig opphold er ikke tillatt ved parkerte biler, i oppganger, trapper og andre felles rom. Lek og aktivitet på felles uteområde skal ikke være til unødig sjenanse.

Parkering
Parkering av biler er kun tillatt på de oppmerkede parkeringsplassene. Parkering av biler langs husveggen er forbudt, og sameierne må selv passe på at besøkende blir oppmerksom på dette. Sameiet har signert kontrakt med parkeringsselskapet Vestpark AS, som flere ganger i løpet av døgnet kontrollerer at biler står parkert etter avtale og reglement. Om biler står ulovlig parkert hos oss, blir eieren av bilen det gjelder bøtelagt av Vestpark AS.

Reglement for oppmerkede parkeringsplasser:
For å kvalifisere som søker og ha mulighet for å få tildelt leie av parkeringsplass av styret i Sameiet Gladengen II må vedkommende:

1. Ha bostedsadresse i Ensjøsvingen 10
2. Være eier av et kjøretøy

Når en leietaker sier opp leien, vil neste person på ventelisten bli kontaktet for å høre om en fortsatt ønsker å leie parkeringsplass. Om svaret er ja, må disse punktene være utført før man får starte å bruke parkeringsplassen:

1. Betalt kr. 5000,- i depositum til forrige leietaker av parkeringsplassen.
2. Kvittering for innbetalt/mottatt beløp må vises til styret før bilen til ny leietaker blir registrert elektronisk i Vestpark AS sitt register.

Når parkeringsplassen er tildelt vil det også bli lagt til leiekostnad kr. 400,-/mnd i husleien til personen det gjelder.

Sameiet har elbil-ladere på seks av de ni oppmerkede parkeringsplassene. Leietakere med elbil har førsterett på parkeringsplassene med elbil-lader.

Om man ønsker å skrive seg inn i ventelisten, er det bare å sende en e-post til styret@gladengen2.no.

Kjøring
All kjøring innen eiendommen skal skje forsiktig og med minst mulig støy og ulempe. Bruk av bilhorn, rusing av motor, kjøring av motor på tomgang og annen unødvendig støy er ikke tillatt.

Beplantninger
Plen, beplantninger og dertil hørende bark, steiner etc. må vernes om, såvel sommer som vinter.

FELLES ROM

Orden
Utstyr og gjenstander som ikke er jevnlig brukt, tillates ikke oppbevart i sports-/sykkelrom. Røyking, bruk av bart lys, fyrstikker og lignende er forbudt i fellesarealer. Etter bruk skal lys slukkes på loft og i kjeller.

Dører
Alle dører til oppganger, kjellernedganger, loft og sportsrom skal alltid være låst.

Vinduer
Lufting i oppganger tillates kun gjennom vinduene, og barnesikringen må ikke frigjøres. I regnvær, vindvær og snøvær skal vinduene i oppgangene være lukket. Den som setter opp vinduene har også ansvaret for at de blir lukket. Takluke på loftet skal bare åpnes og lukkes av vaktmester.

Boder
Til hver leilighet hører en lofts- og to kjellerboder. Bodene skal til enhver tid være låst. Våpen, ammunisjon, propanbeholdere og ting som kan forårsake lukt, samt brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i bodene. Defekte lyspærer mellom kjellerboder må omgående erstattes av vedkommende sameier. Motorsykler, mopeder og lignende må ikke plasseres i bodene uten styrets samtykke.

Vaskeri
Brukes etter gjeldende regler som til enhver tid er slått opp i vaskeriene. Vaskeriets åpningstider er 07.00-22.00 alle dager.

INDRE ORDEN

Leiligheten
Leiligheten og deres innretninger skal holdes i god stand, slik at skade og ulempe unngås på bygningen og de øvrige leiligheter. Alt innvendig vedlikehold i leiligheten, inn- og utvendig vedlikehold av vinduer, vindusramme og karmer, entre- og balkongdører, påhviler vedkommende sameier. Utskiftning av vinduer og balkong- og entredører skal godkjennes av styret. Reparasjon av porttelefon skal kun bestilles av styret. Verandakassene må holdes i orden. Valg av utvendige farger bestemmes av styret. Balkongskjermer og markiser skal ikke oppsettes uten styrets godkjenning. Leiligheten må ikke forlates når oppvask- eller vaskemaskin benyttes. Banking og risting av møbler, tøy, tepper etc. er ikke tillatt fra vindu eller balkong.

Lufting
Det må ikke luftes gjennom entredør.

Støy
Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt. Høyttalere må ikke innstilles slik at de sjenerer andre beboere. Beboere i tilstøtende leiligheter skal varsles minst to dager i forveien hvis en skal utføre aktiviteter som kan medføre noe mer støy enn alminnelig (eks. fest, oppussing, musikkøvelse).

Vifter
Vifter må ikke monteres i avtrekkskanaler.

Dyr
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke.

Antenne
Til fellesantenneanlegget må det kun brukes foreskrevet tilkobling.

Parabolantenner

Eieren må søke styret før oppsetting av parabolantenne. Styret skal godkjenne type og størrelse. Parabolen skal være minst mulig synlig utenfra, og må derfor monteres på balkonggulvet eller like over.

Grilling
På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

Klager
Eventuelle klager til styret skal fremsettes skriftlig og leveres ett av styrets medlemmer.

Forøvrig gjelder husleieloven, eierseksjonsloven og kommunale vedtekter, i den utstrekning disse kommer til anvendelse for eiendommen, som en del av husordensreglene.

Vedtekter for boligsameiet Gladengen II

Vedtatt i sameiermøte 7.4.2014

§ 1 Navn og seksjonering

Boligsameiets navn er "Sameiet Gladengen II".

Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 237, bnr. 31 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 5. juli 1984.

§ 2 Formål

Sameiet har til formål å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfell tvil om en sak er av felles interesse, avgjørs spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 13.

§ 3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon, som omfatter leiligheten angitt med nummer, overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på leilighetenes areal.

§ 4 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret. Erverver og leietaker av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Hver sameier har lovbestemt panterett i de andre seksjonene for krav mot sameiere som misligholder sine forpliktelser i sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 Andel fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 6 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Alvorlige brudd på disse forpliktelsene kan føre til tvangsfravikelse.

§ 7 Mislighold

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter varsel, anses som vesentlig mislighold og gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med minst 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26 (salgspålegg). I særlig grove tilfeller av mislighold fra sameier eller bruker av leiligheten kan sameiet kreve umiddelbar fysisk fraflytting fra leiligheten fra den det gjelder, jfr. Eierseksjonslovens § 27.

§8 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 20 – tjue – dager før møtet.

Styret sender ut dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet, med minst 8 – åtte – dagers varsel. For at forslag som nevnt i § 13, første og annet ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med regnskap og budsjett. Revisjonsberetningen sendes ut med dagsorden. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller nå minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med minst 3 – tre – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 Stemmerett i sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 11 Sameiermøtets oppgaver

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap, som må godkjennes
3. Andre saker nevnt i innkallingen
4. Budsjett for kommende år
5. Valg av styre med vararepresentanter
6. Valg av revisor

§ 12 Møteledelse og protokollering

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet, og distribueres til sameierne innen tre uker. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Sameiermøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

For at sameiermøtet skal være vedtaksført i saker som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, må minst 1/3 av alle sameiere være til stede eller representert ved fullmektig.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 14 Ugildhet for sameier eller fullmektig

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Styre

Til å forvalte sameiernes felles anliggende, velger sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av en valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 16 Styrets kompetanse

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Innenfor rammen av Eierseksjonslovens § 43 representerer styret sameierne i felles anliggende og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

§ 17 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 19 Utfyllende bestemmelser

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23.5.1997 til anvendelse.

Sameiet Gladengen II

I N N K A L L I N G

Til sameierne:

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte

TIRSDAG 10. MARS 2026 KL. 18.00
MØTESTED: Møterom i kjelleren i Ensjøsvingen 10 D

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering:**

   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av to til å undertegne protokollen

2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Styrets årsberetning 2025**
4. **Årsregnskap 2025**
5. **Budsjett 2026**
6. **Forslag** **1.** Endre regler vedr. tildeling av parkeringsplass
7. **Valg**

Etter avsluttet årsmøte vil det bli avholdt et beboermøte.

Vedlegg:

- Styrets årsberetning 2025
- Årsregnskap 2025 / Budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- 1 forslag
- Styrets innstilling til valg
- fullmakt

Oslo, 18. februar 2026

STYRET

Sameiet Gladengen II

Årsrapport 2025

1. Innledning

- Styret i Sameiet Gladengen II legger med dette frem årsrapporten for 2025.
- Styrets sammensetning i perioden:
  - Styreleder: Kjell Ove Sørbø
  - Styremedlem: Meryem Ceyda Pakoglu
  - Styremedlem: Maria Helene Elisabeth Golding
  - Varamedlem: Camilla Shoaei
- Kort oppsummering av året: Dagens Styre ble satt inn da tidligere styreleder flyttet sameiet kalte inn til ekstra ordinert sameie møte. Det dagens styre ble valgt.
- Året har vært preget av mange saker som har vært tidkrevende. Styret har startet og samlet all informasjon som styret har på en plattform. (Styret.com). Dette har medført at det er blitt ny mailadresse til sameiet. styret@ensjosvingen10.no

2. Viktige hendelser i året som gikk

- Det har vært fokus på å få hagen så bra som mulig, på dugnaden ble det jevnet ut 4 tonn med jord og sand.
- Videre har det blitt frest bort mye røtter som kom opp av plen og under belegningsstein i hagen. Belegningsstein ble fjernet og lagt ned på nytt, styret har klaget på at ikke all stein har blitt lagt tilbake og det er for ujevn. Utførende har lovet å legge stein på nytt.
- Avtale med vaktmester er reforhandlet og nå er flere av tingene som har vært ekstra inkludert i avtalen.
- Sameiet har byttet nettverks leverandør fra Telia til Global Connect.
- Styret oppdaget privat bruk av strøm i boden. Dette ble formidlet til beboerne at ingen skal ha tilgang til strøm i boder på loft eller i kjeller. Dersom det befinner seg stikkontakt i boder som er koblet til strøm, er dette noe som er gjort uten godkjenning fra Sameiet og som absolutt ikke dekkes av felles utgifter eller felles forsikring.
- Styret har gått in på Norges pris på strøm for å redusere strøm utgiftene for sameiet.

3. **Vedlikehold**

- Arbeid utført i år: Det er byttet ekspansjonstank til varmtvannsberederne, den gamle var rustet hull i.
- Det har vært tett avløpsrør i C-oppgangen som ble tilkalt spylebil for å åpne.
- Det har vært lekkasje på avløpsrør i D-oppgang som er utbedret av styreleder.
- Inngangsdørene i A og D har låskasser og dørpumper blitt fikset slik at unloc systemet fungerer.

4. **HMS og sikkerhet**

- Brannvernkontroller er gjennomført: Egen rapport er utarbeidet viktig at det ikke plasseres brennbare gjenstander i trappeløpet.
- Det gjennomføres årlig brannvern kontroll.

5. **Forsikring**

- Forsikringsselskap: Sameiet Gladengen II har Fremtind som forsikring selskap i dag.
- Styret har startet arbeidet med å se om vi kan få bedre pris på forsikringen til sameiet.
- Skadesaker i 2025: Det er registrert 3 skadesaker i 2025. der sameiet har betalt egenandel for to av skadene, en sak er det en beboer som har sendt inn.

6. **Styrets arbeid**

- Antall styremøter: 6 møter
- Styret har opprettet en Messenger gruppe som vi diskuterer og tar opp saker når det er noe som må gjøres.
- Det har vært mye feil når det gjelder parkerings plassene som vi nå har fått ryddet opp i derfor har styret lagt frem et nytt forslag til vedtektene.

7. **Saker til årsmøtet**

- Forslag til vedtak:
  Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet på eierforhold, og andelseier som selv bor i bygget har fortrinn. Dette gjelder for tildeling av nye plasser, ikke med tilbakevirkende kraft. Disponent av parkeringsplass må ha egen bil og benytte plassen fast. Styret står fritt til å omrokere på de plassene som er tildelt etter behov for ladeplass. Plass 10 ved siden av søppel skuret vil ikke være en tildelingsplass, men en gjesteplass som styret disponerer til håndtverkere/-gjester/etc. ved behov i kortere perioder.

Fortsatt drift.

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2026.

Disponering av over/underskudd.

Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital.

Ytre miljø.

Borettslaget har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Oslo, 10.02.2026

Kjell Ove Sørbø Styreleder	Meryem Ceyda Pakoglu Styremedlem	Maria Helene Elisabeth Golding Styremedlem

2026 Arsrapport 2025.pdf

Navn	Dato
Golding, Maria Helene E	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Golding, Maria Helene E

Navn	Dato
Sørebø, Kjell Ove	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Sørebø, Kjell Ove

Navn	Dato
Pakoglu, Meryem Ceyda	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Pakoglu, Meryem Ceyda

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAMEIET GLADENGEN II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2025**	**2024**	**2025**	**2026**
Fellesutgifter		kr 1 609 920	kr 1 580 040	kr 1 610 000	kr 1 610 000
Renter/avdrag		kr 440 076	kr 440 472	kr 440 000	kr 404 000
Innbet til vedlikeholdsfond		kr 97 920	kr 96 000	kr 98 000	kr 98 000
Vaskeripenger		kr 11 079	kr 9 072	kr 10 000	kr 10 000
Andre inntekter: purregebyr		kr 250	kr 3 164	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 171	kr 3 803	kr 3 000	kr 5 000
Parkeringsplasser		kr 38 000	kr 39 600	kr 40 000	kr 45 000
Kontantinnbet felleslån		kr -	kr 136 521	kr -	kr -
Sum driftsinntekter		**kr 2 197 416**	**kr 2 308 672**	**kr 2 201 000**	**kr 2 172 000**
Driftskostnader					
Vaktmestertjeneste		kr 118 500	kr 87 750	kr 119 000	kr 150 000
Renholdstjeneste		kr 98 503	kr 97 281	kr 92 000	kr 98 000
Styrehonorar		kr 95 000	kr 70 000	kr 95 000	kr 95 000
Arbeidsgiveravgift		kr 13 395	kr 9 870	kr 13 000	kr 14 000
Strøm		kr 209 684	kr 215 441	kr 240 000	kr 210 000
Vedlikehold	Note 1	kr 362 333	kr 181 288	kr 200 000	kr 300 000
TV-anlegg		kr 277 225	kr 260 558	kr 267 000	kr 144 000
Revisjon		kr 9 000	kr 8 750	kr 9 000	kr 10 000
Forretningsførsel		kr 70 008	kr 67 000	kr 70 000	kr 73 000
Andre kostnader	Note 2	kr 130 640	kr 157 852	kr 160 000	kr 140 000
Forsikring		kr 161 109	kr 146 372	kr 161 000	kr 176 000
Kommunale avgifter		kr 434 615	kr 389 893	kr 415 000	kr 477 000
Sum driftskostnader		**kr 1 980 012**	**kr 1 692 055**	**kr 1 841 000**	**kr 1 887 000**
Driftsresultat		**kr 217 404**	**kr 616 617**	**kr 360 000**	**kr 285 000**
Finansinntekter- og kostnader					
Renteinntekter		kr 26 488	kr 27 792	kr -	kr -
Rentekostnader		kr 289 886	kr 320 375	kr 301 000	kr 264 000
Netto finansposter		**kr -263 398**	**kr -292 583**	**kr -301 000**	**kr -264 000**
Årsresultat		**kr -45 994**	**kr 324 034**	**kr 59 000**	**kr 21 000**
Overføringer					
Overført til vedlikeholdsfond		kr 113 442	kr 108 168	kr 98 000	kr 98 000
Overført fra vedlikeholdsfond		kr -	kr -		
Overført til/fra annen egenkapital		kr -159 436	kr 215 866		
Sum overføringer		**kr -45 994**	**kr 324 034**		
INFO:					
Avdrag		kr 138 661	kr 130 228	kr 135 000	kr 154 000
X-ord avdrag v/nedbet av felleslån		kr -	kr 136 521		
		kr 138 661	kr 266 749		

SAMEIET GLADENGEN II					
BALANSE					
Eiendeler					
Omløpsmidler		**2025**		**2024**	
Debitorer		kr -		kr	-
Restanse fellesutgifter		kr 47		kr	-
Forskuddsbetalte kostnader		kr 26 131		kr	116 041
Bankinnskudd	Note 3	kr 228 042		kr	313 542
Vedlikeholdsfondskonto	Note 4	kr 551 638		kr	438 196
Sum omløpsmidler		**kr 805 858**		**kr**	**867 779**
Sum eiendeler		**kr 805 858**		**kr**	**867 779**
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Vedlikeholdsfond	Note 4	kr 551 638		kr	438 196
Annen egenkapital		kr -3 897 035		kr	-3 737 599
Sum egenkapital		**kr -3 345 397**		**kr**	**-3 299 403**
Langsiktig gjeld					
Lån Handelsbanken	Note 5	kr 3 848 391		kr	3 987 052
Sum langsiktig gjeld		**kr 3 848 391**		**kr**	**3 987 052**
Kortsiktig gjeld					
Kreditorer		kr 168 638		kr	78 182
Forskudd fellesutgifter		kr 25 831		kr	22 078
Skyldig skattetrekk		kr -		kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr -		kr	-
Avsatt styrehonorarer		kr 95 000		kr	70 000
Avsatt arb.g.avg styrehonorar		kr 13 395		kr	9 870
Sum kortsiktig gjeld		**kr 302 864**		**kr**	**180 130**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 805 858**		**kr**	**867 779**
Oslo, 05.02.26					
31.12.25					
Kjell Ove Sørbø /s/					
Maria Golding /s/				Meryem Ceyda Pakoglu /s/	
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS					

SAMEIET GLADENGEN II

NOTER TIL REGNSKAP 2025

Regnskapsprinsipper

Selskapt er et eierseksjonssameie med 40 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløsmidler, og omfatter i likeht med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

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

Virksomhetens art

Sameiet Gladengen II er et boligsameie i Oslo

Note 1 **Vedlikehold**

Bygninger: N.Brannvern tilstandsanalyse/brannslokkere/elektronisk nøkkelsystem/rep	kr	184 358
Ladeanlegg el-bil:	kr	-
VVS: rep vannlekkasje/høytrykkspylt kjøkkenstamme/skiftet ekspansjonskar	kr	42 989
Egenandel skade	kr	20 000
Uteanlegg: planering og så gress/blomster/feiing/jord og sand etc	kr	88 935
Porttelefon: rep	kr	8 300
Elektrisk: sensor lys kjeller/lyspærer/fotocelle	kr	6 770
Vaskeri: rep tørketrommel	kr	10 981
	kr	**362 333**

Note 2 **Andre kostnader**

Husleieservice	kr	14 851
Containerleie/renhold søppelbrønner	kr	14 686
Gårdsutstyr	kr	3 266
Snørydding/strøing	kr	37 500
Datakostnader og ny pc styret	kr	24 010
Dugnad	kr	3 205
Oppmerksomheter	kr	575
Kontorkostnader v/styret	kr	1 269
Porto	kr	401
Tomteleieavgift	kr	24 369
Styre- og møtekostnader	kr	364
Bankomkostninger	kr	6 144
	kr	**130 640**

SAMEIET GLADENGEN II					
Fortsettelse noter 2025					
Note 3	**Bankinnskudd**				
	Innstående på bankkonto for skattetrekk kr 0				
Note 4	**Avsatt vedlikeholdsfond**				
	Saldo 1.1.25			kr	438 196
	- utbedringer			kr	-
	Overført jan-des og renteinntekter			kr	113 442
				kr	**551 638**
Note 5	**Langsiktig gjeld**				
	Handelsbanken: opprinnelig lånebeløp kr 7.250.000 tatt opp år 2015				
	annuitetslån med flytende rente 6,95% p.t/etter nåværende nedbet.plan vil lånet være innfridd år 2040				
Note 6	**Lønnskostnader og ytelser**				
	Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk og har således ikke utbetalt lønninger eller andre ytelser				
	Pensjonsforpliktelser				
	Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.				
	Disponible midler:				
	Sum omløpsmidler			kr	805 858
	- kortsiktig gjeld			kr	302 864
				kr	502 994
	Herav utgjør vedlikeholdsfond			kr	551 638

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

10.02.2026 09:48:06

Signaturmetode

BankID (NO)

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Gladengen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gladengen Ii som viser et underskudd på kr 45 994. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
18.02.2026

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
18.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

18.02.2026 11:27:07

Signaturmetode

BankID (NO)

Sameiet Gladengen II

Forslag – Endring/tillegg vedtekter vedr.parkering

Styrets innstilling:

- Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet på eierforhold, og andelseier som selv bor i bygget har fortrinn. Dette gjelder for tildeling av nye plasser, ikke med tilbakevirkende kraft.

- Disponent av parkeringsplass må ha egen bil og benytte plassen fast.

- Styret står fritt til å omrokere på de plassene som er tildelt etter behov for ladeplass.

- Plass 10 ved siden av søppel skuret vil ikke være en tildelingsplass, men en gjesteplass som styret disponerer til håndtverkere/gjester/etc. ved behov i kortere perioder.

STYRET

Sameiet Gladengen II

Valg – Styreperiode 2026 – 2027

Styreleder	Kjell Ove Sørbø	ikke på valg
Styremedlem	Ceyda	velges for 1 år
Styremedlem	Camilla Shohai	velges for 1 år
Varamedlem	.....	Velges for 1 år

Styret

Sameiet Gladengen II

FULLMAKT

Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert ved frammøte på ordinært sameiermøte 2026.

Sameiers navn:_____ Oppgang:____ Leil. nr:_____

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til: _____

Dato:_____ Sameiers underskrift:_____

Sameiet Gladengen II

P r o t o k o l l

År 2026, tirsdag 10. mars kl. 18:00 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Sameiet Gladengen II i kjelleren i Ensjøsvingen 10 D.

Styrets leder Kjell Ove Sørbø ønsket velkommen.

Tilstede var 11 sameiere. Det ble fremlagt 0 fullmakter. Totalt 11stemmer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Konstituering.

Valg av møteleder:	Kjell Ove Sørbø
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Meryem Ceyda Pakoglu og Frode Sabel Torkelsen

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

3. Styrets årsberetning 2025

Kjell Ove Sørbø gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

4. Regnskap 2025

Regnskapet ble gjennomgått av Melanie Kristiansensom redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

5. Driftsbudsjett 2026

Kjell Ove Sørbø gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Budsjettsforslaget ble tatt til orientering. Budsjettposten for styrehonorar ble økt med kr 20 000, se forslag 6.2 Posten for arbeidsgiveravgift ble økt tilsvarende. Andre poster, herunder vedlikehold justeres litt ned for å budsjettere med overskudd ved årsslutt.

6. Forslag

6.1 Endre regler ved tildeling av parkeringsplass.

Forslagsstiller: Styret

Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet på eierforhold, og andelseier som selv bor i bygget har fortrinn. Dette gjelder for tildeling av nye plasser, ikke med tilbakevirkende kraft.

Styret står fritt til å omrokere på de plassene som er tildelt etter behov for ladeplass.

Plass 10 ved siden av søppel skuret vil ikke være en tildelingsplass, men en gjesteplass som styret disponerer til håndtverkere/gjester/etc. ved behov i kortere perioder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Øke styrehonoraret med kr. 20 000.

Forslagsstiller: Grete M. Bråten

Forslag til å øke styrehonoraret med kr 20 000,-.

For å sikre at sameiet forvaltes på en trygg, forutsigbar og profesjonell måte, er det viktig at honoraret står i rimelig forhold til det ansvaret og den tiden som faktisk kreves. Et høyere honorar vil bidra til:

- å motivere kompetente personer til å påta seg styreverv
- å sikre kontinuitet i styrearbeidet
- å reflektere den reelle arbeidsmengden og ansvaret styret bærer
- å styrke kvaliteten på sameiets drift og beslutninger

En økning på kr 20 000,- vurderes som både moderat og nødvendig for å bringe honoraret opp på et mer normalt nivå sammenlignet med lignende sameier. Dette er en investering i trygg, profesjonell og ansvarlig drift av sameiet – noe alle beboere vil være tjent med på både kort og lang sikt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Valg

Styresammensetning i perioden 2026/2027 ble presentert som følger:

Styreleder	Kjell Ove Sørbø	Ikke på valg
Styremedlem	Camilla Shohai	valgt for 1 år
Styremedlem	Meryem Ceyda Pakoglu	valgt for 1 år
Varamedlem	Karen Elkjær	valgt for 1 år

Vedtak: Vedtatt

Årsmøtet ble hevet kl. 19:20.

Kjell Ove Sørbø /sign
møteleder

Melanie Kristiansen /sign
referent

Meryem Ceyda Pakoglu /sign
protokollvitne

Frode Sabel Torkelsen /sign
protokollvitne

Sten Rune Myrland
Ensjøsvingen 10 D
0661 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Sameiet Gladengen II
Organisasjonsnr: 971285915

Inntekter	662
Fradragsberettigede kostnader	0
Formue	11794
Gjeld	0
Formuesverdi	*

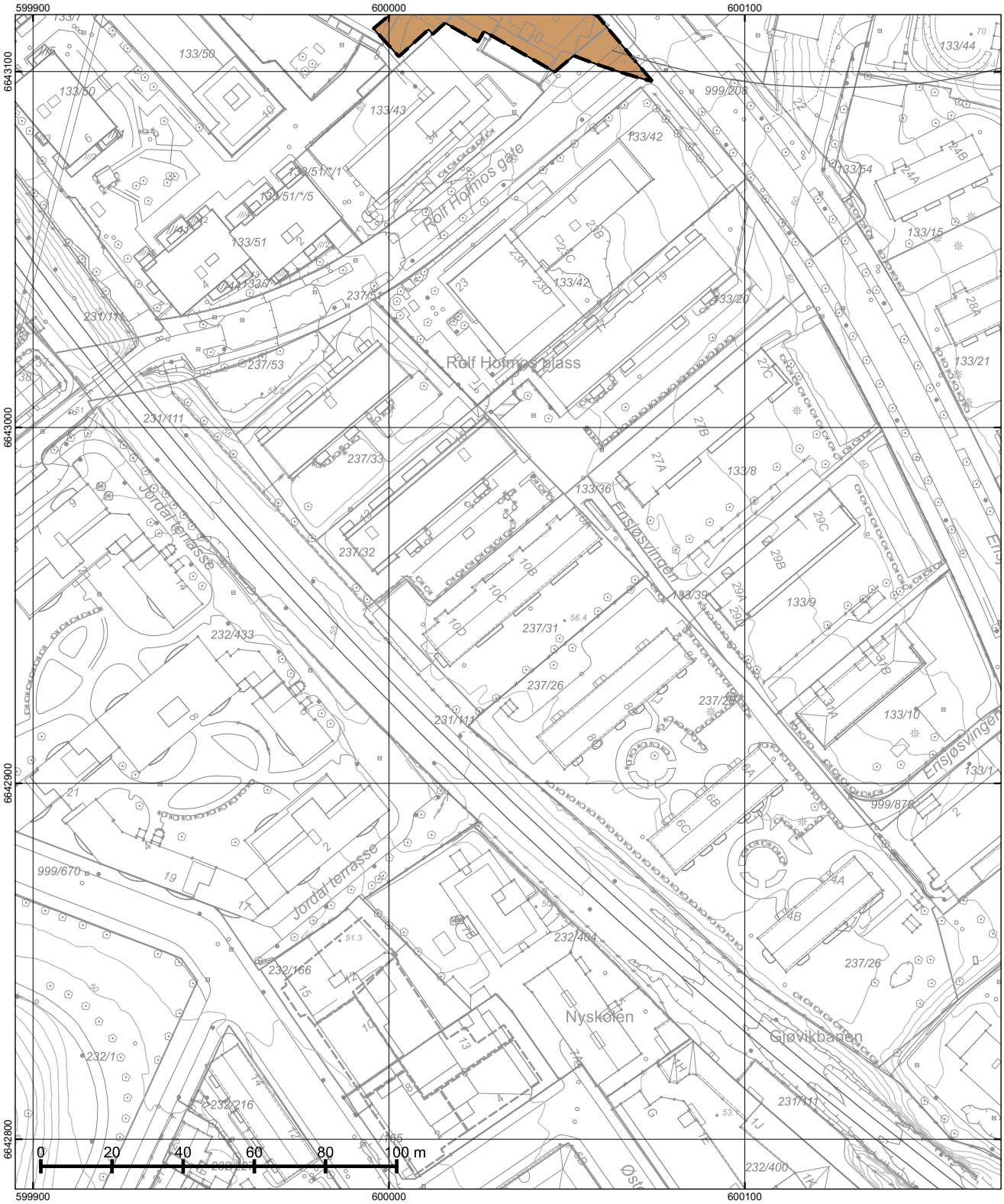
Sten Rune Myrland
ES(036) - Seksjon 17
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 100/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
Sameiet Gladengen II
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

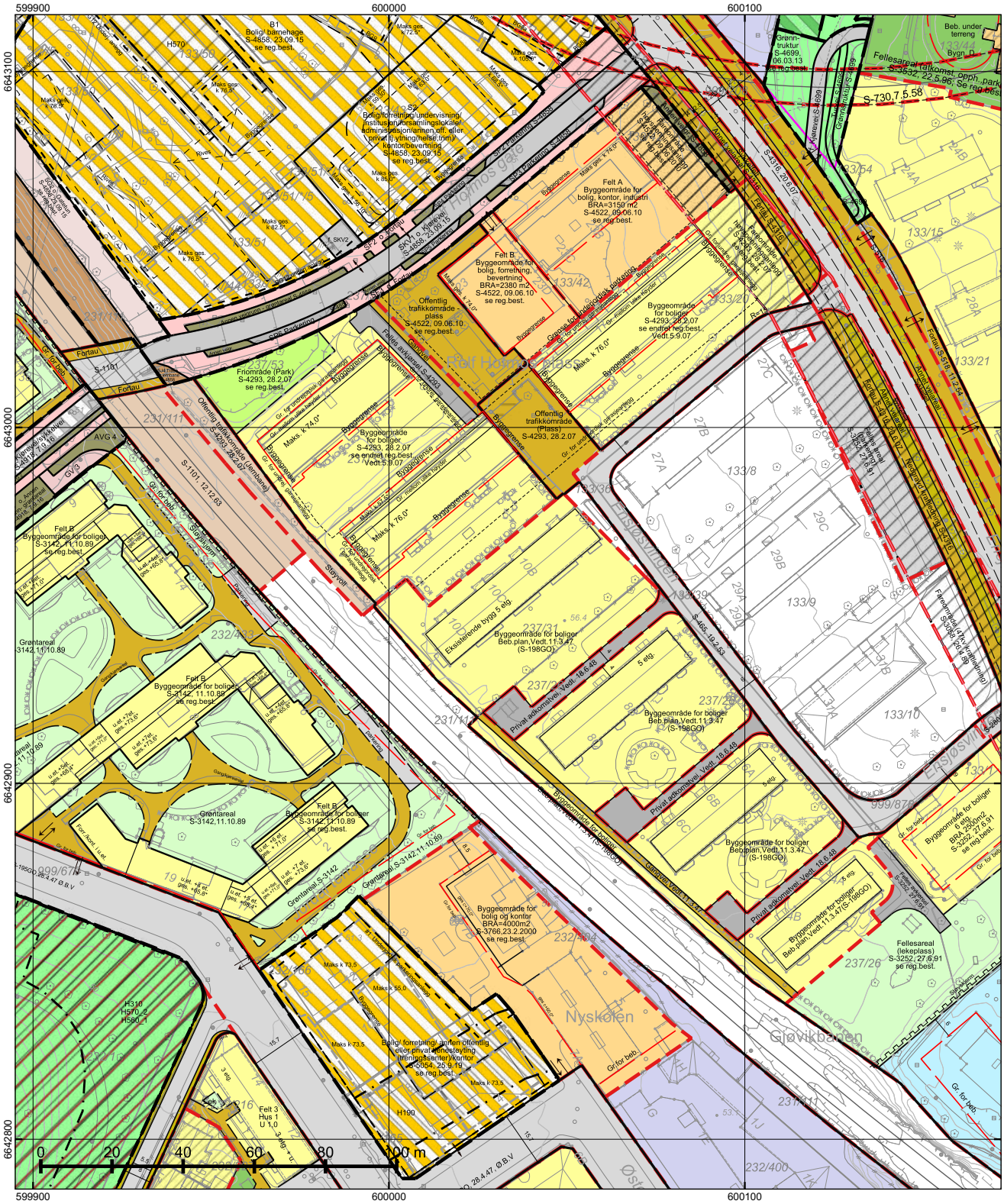
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163140/ 86539976
Deres ref.:
Adresse: Ensjøsvingen 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/31

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

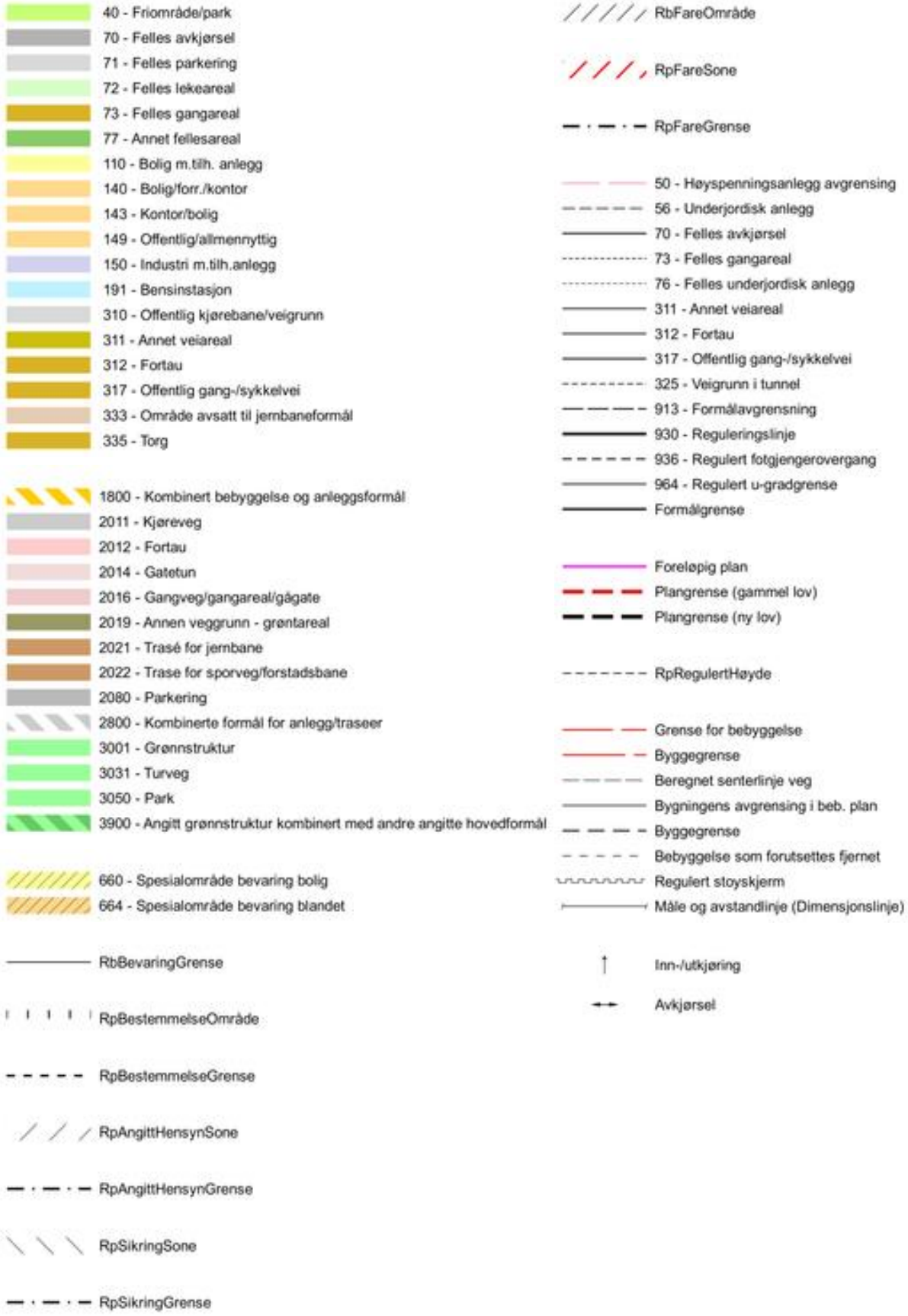
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

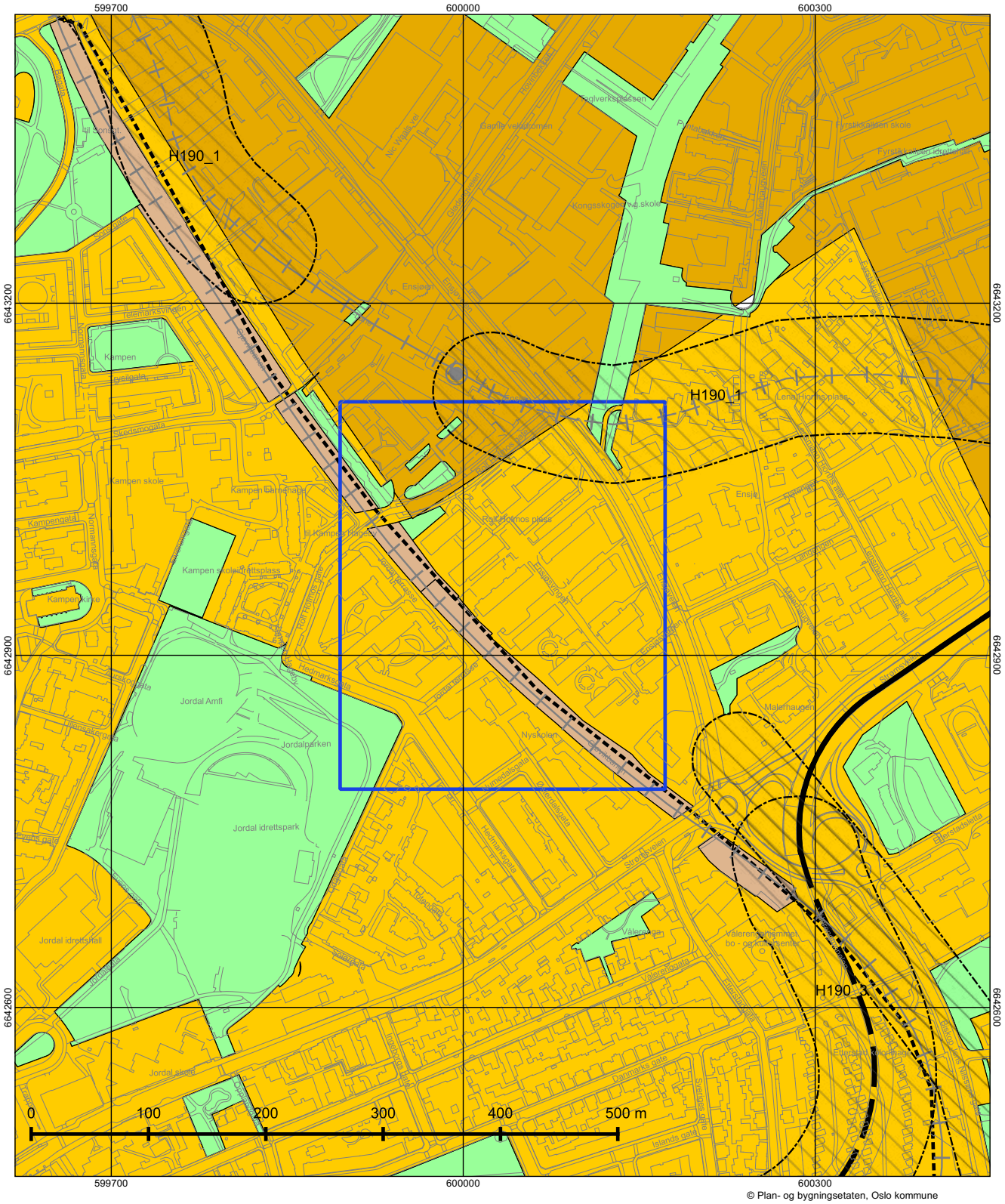
PlottID/Best.nr: 163140/ 86539976
Deres ref.:
Adresse: Ensjøsvingen 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/31

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163140/86539976
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

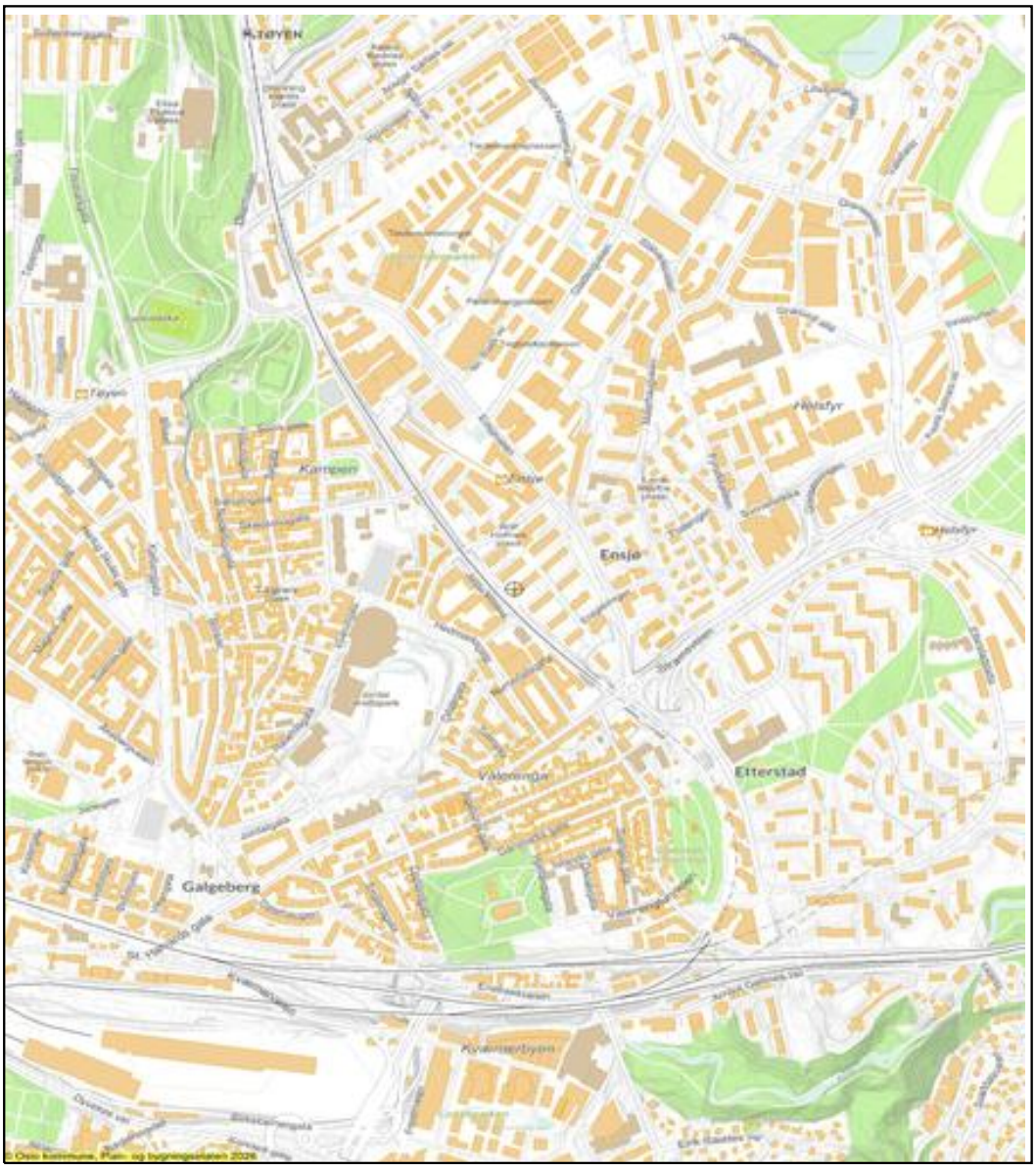
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Ensjøsvingen 10 D

Gnr bnr : 237 / 31



Dato: 16.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539976
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 237, BNR. 31.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 237, bnr. 31.

GNR. 237 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.07.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2057 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

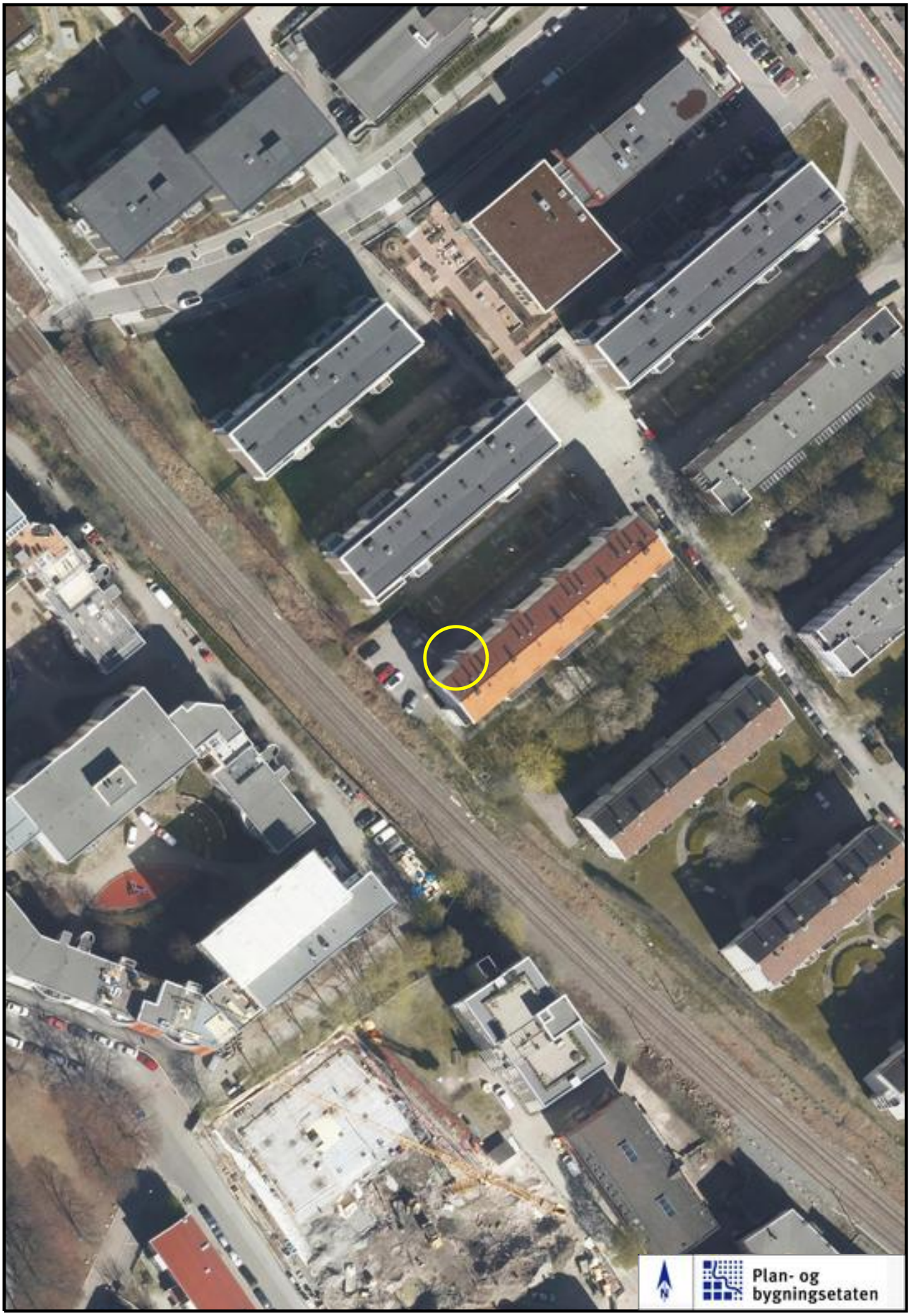
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Ensjøsvingen 10 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.09.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

V110347

Strømsveien 60 m.m. Reguleringsrådet vedtar reguleringssjefens plan av 28.1.47 for bebyggelse og adkomstveier på Strømsveien 60, samt gangvei over Ensjøveien nr.23.....

V110347 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.03.1947
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194703209
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

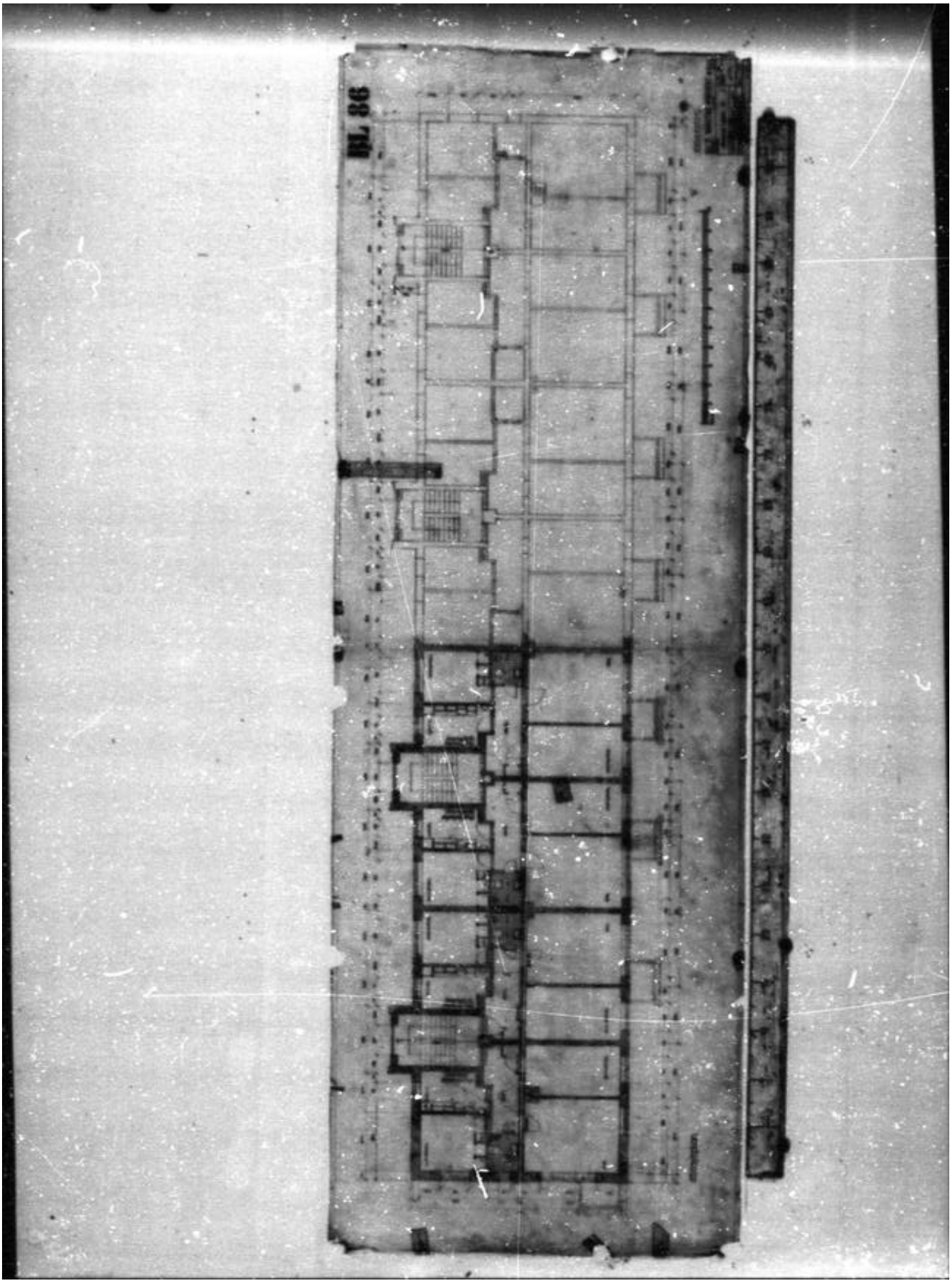
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823


BL 86

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø. D. J. nr. 351/1946.

Ekspedisjons-Dokument

6

angående våningshus

på matr.-nr. 9 Østerdalsgata.

Innlevert ..... Attestert .....

HH/RA.

Sendes østre distrikt i anledning bl. 72.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 11. september 1947.

√ Helge Heiberg

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Ad.bl. 72:
Søknaden anbefales innvilget under henvisning til ingeniørkontorets påtegning.
Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 12. september 1947.

√ S. Mohrenn

HH/RA. Dipl.ing. Helge M. Sandlien godkjennes dom ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 13. september 1947.

FOR BYGNINGSSJEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Einar Norling

Helge Heiberg

Meld 16/9.47
Østre DISTRIKT

til utstedelse i anl. bl. 74/75

Oslo, bygningssjefens kontor den 18/9 1947
Einar Norling

3500. 11-46. Steens A/S.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 25.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201512282-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØSVINGEN 10 A-D	Eiendom:	237/31/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GLADENGEN II	Adresse:	Ensjøsvingen 10, 0661 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ensjøsvingen 10 A-D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET GLADENGEN II, Ensjøsvingen 10, 0661 OSLO, gladengen2@yahoo.no

27/9

OSLO BYGNINGSKONTROLL FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

Matr: 237/0031 - Jnr: 89/3993
Sted: Ensjøsvingen 10

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlegges U.f. 16/3-95 ØVc

Arbeidets art: Fasadeforandring

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
237	31		

Matr. nr.

Adresse: Ensjøsvingen 10

Byggherre: Samvirkelaget Gladungen II

Ansvarl.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakst
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarb
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

84 Boligblokk

Jnr.: **89/3993-M**

Matr: **237/0031**
Sted: **Ensjøsvingen 10**

Dato: **27.09.89**
Bygningskontrollen i Oslo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer og verandadører

Adresse: Enajøsvingen 10	Matr.nr.	Løp nr. 79/3463

Byggherre

Ansvarshavende

Gladengen II A/S
v/Liv Eva Fjeldly
Enajøsvingen 10 A

OSLO 6

PMB/SR

Dato
28. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Ensjøsvingen 10				JOUR.NR.	89/103993
ARB.'S ART	Fasadeendring - Boligblokk				GNR./BNR.	237/31
BYGGHERRE	Sameiet Eladengen II				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		18/12-89				

Ved besiktigelse på stedet fant en at byggemeldingen var kommet til utførelse.

Attestert, Oslo 17/3-95

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X				15/3-95

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			16/3-95	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			16/3-95	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

200001786 18

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

ABA - tech AS
Postboks 200 Laget
4901 TVEDESTRAND

Dato: 09 JUL 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001786-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENSJØSVINGEN 10	Eiendom:	237/31
Tiltakshaver:	Sam. Gladengveien II v/Roar Huseby	Adresse:	Ensjøsvingen 10, 0661 OSLO
Søker:	ABA - tech AS	Adresse:	Postboks 200 Laget, 4901 TVEDESTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
o.ing.

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

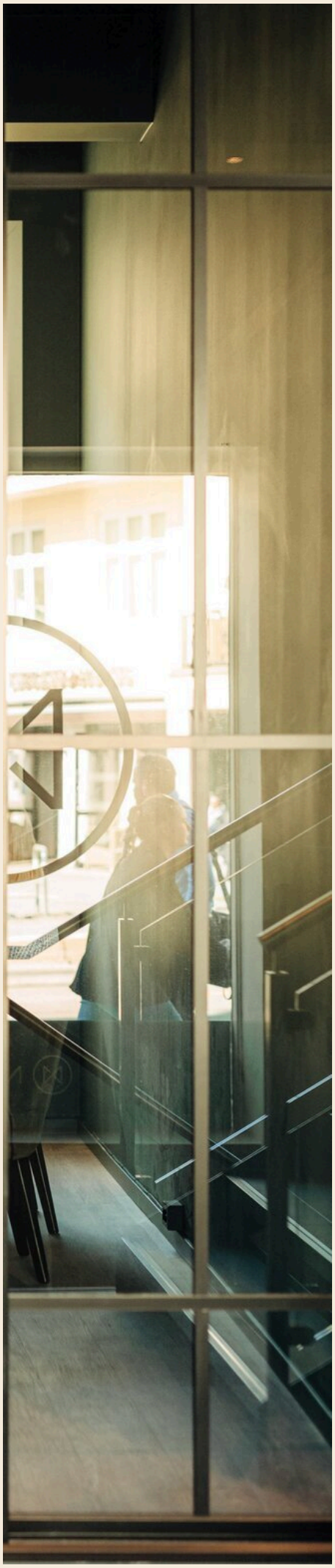
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ensjøsvingen 10D 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 31, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315