

Ensjøveien 26B



Velkommen til

Ensjøveien 26B



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

Ensjø

Meget pen og lys 3-roms med solrik balkong - Usjenert - V.vann & fyring inkl - Parkeringsleie* - Kort til off. transport

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	82 008,-
Omkostninger	150 900,-
Totalpris	6 132 908,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 600,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1949

Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no

Megler 2	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no




Star Wars
Star Wars



Kort fortalt

Christoffer Fraurud v/Nordvik har gleden av å presentere Ensjøveien 26B! Dette er en meget lys og tiltalende 3-roms med gjennomgående lys, separat kjøkken, stue med utgang til balkong med fritt utsyn mot grønne fellesarealer, 2 store soverom og et pent bad. Boligen disponerer bod i kjeller og på loft.

- Usjenert og lys 3-roms leilighet
- Velholdt med oppgraderinger i nyere tid
- Balkong med sol fra morgen og til ca. 16:00
- A-konto varme og varmtvann inkl. i felleskostnader
- Sameiet rehabilitert soilrør i 2018
- Veldrevet sameiet med god vedlikeholdshistorikk
- Parkeringsleie etter venteliste
- Gjesteparkering
- Umiddelbar nærhet til T-bane (kun 3 stopp til Oslo S) og buss
- Fellesvaskeri, sykkelbod og trøkeloft
- Barnevennlig

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Ensjøveien 26 B
2. Etasje

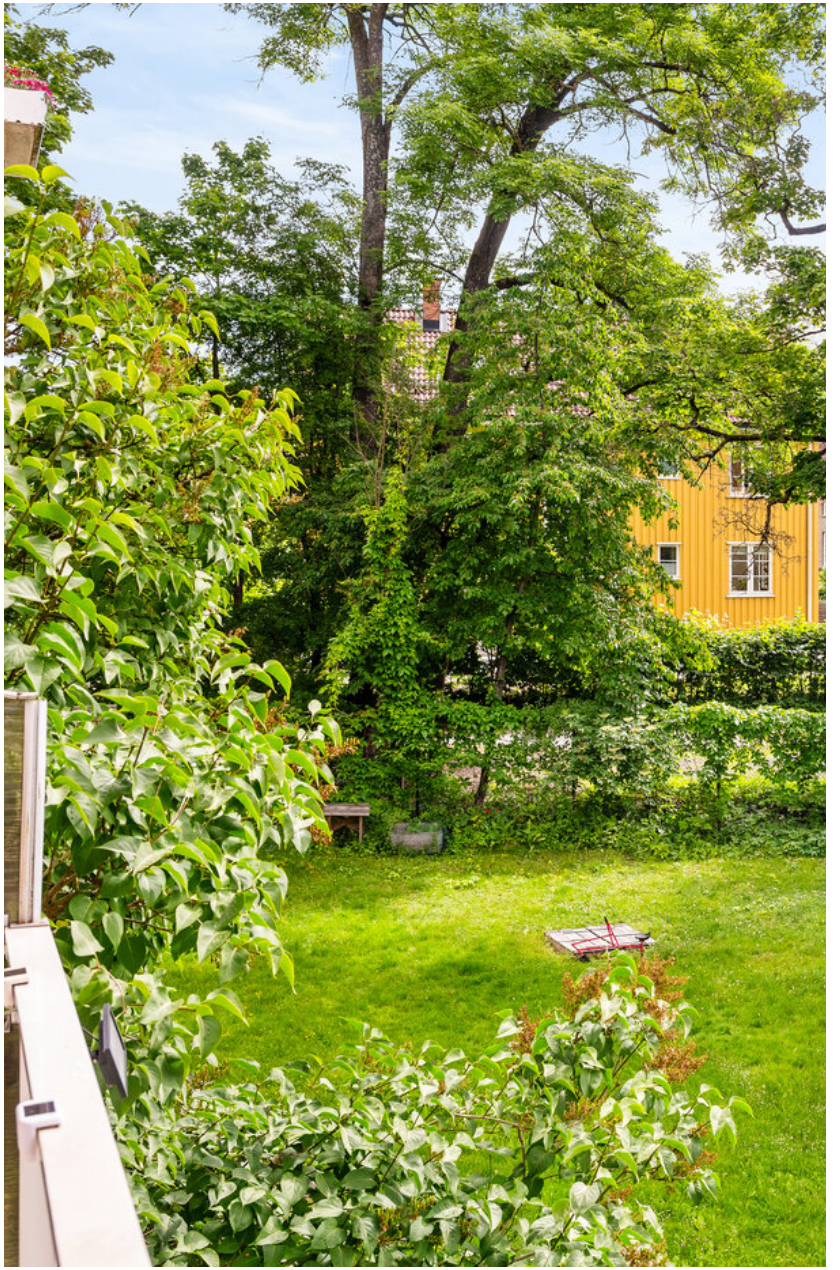


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.










Star Wars
/ 80
Star Wars
/ 83






YAYOI KUSAMA


We Can Do It!












THE LEGEND OF
ZELDA
TEARS OF THE KINGDOM


THE LEGEND OF
ZELDA
TEARS OF THE KINGDOM




THE LEGEND OF
ZELDA
TEARS OF THE KINGDOM















Informasjon

Ensjøveien 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0189/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ensjøveien 26B, 0661 OSLO
Gnr 133, bnr 15, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Aina Larsen
Amund B Stavestrand

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
82 008,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 982 008,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 132 908,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 145 608,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Areal
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 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.

Innhold
Boligen inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen kjeller- og loftsbod på hhv. 4 og 7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue
Lys og innbydende stue med heltre furugulv og nymalte overflater fra 2024. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. I det ene hjørnet skaper en malt kontrastvegg en definert sone, perfekt for lesekrok. Stuens utforming gir rom for både sofagruppe, salongbord og spisebord, og inviterer til hyggelige stunder.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m^2 med klikkfliser fra IKEA (lagt i 2024) på balkongdekke. Balkongen vender ut mot frodige grøntarealer og har sol fra morgenen og frem til ca. kl. 16:00 på sommerstid. Her er det god plass til utemøbler – perfekt for morgenkaffen eller rolige ettermiddagstimer i solen. Det er lagt opp stikkontakter og utelys på balkongen.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av slette og profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum og integrerte hvitevarer fra 2015, inkludert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, vaskemaskin og stekeovn. Overskapene er fra byggeåret og ble malt i 2025 sammen med vegger og tak. Det er installert komfyrvakt og ventilator med kullfilter. Gulvbelegget ble fornyet i 2015, og elektrisk anlegg ble samtidig oppgradert med ny kurs og flere stikkontakter.

Soverom 1
Stort og rolig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet er malt i en behagelig grønnfarge og har stort vindu som gir godt med naturlig lys og lufting. Garderobeskap medfølger og gir rikelig med

oppbevaringsplass.

Soverom 2
Lyst og trivelig soverom med nymalte vegger i en sval blåfarge (2024). Rommet har god størrelse og plass til både seng, nattbord og for eksempel skrivepult. To vindusflater slipper inn mye dagslys, og garderobeskap medfølger.

Bad
Innbydende bad fra 2006 som fikk en oppgradering i 2024 med ny microsement på vegger og gulv, malt himling (våtromsmaling), ny dusjdør i herdet glass og moderne LED-downlights. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant med speil og belysning. Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

Entré
Funksjonell entré som binder boligens rom sammen på en fin måte. Her er det plass til sko i skoskap, og innerdørene ble malt i 2024. Samme år ble også vegger og himling malt, og det ble installert ny smart dimmer for LED-belysning. Gulvet er i heltre furu med isolasjonspapp under, lagt i 2024 – samme som i stue og begge soverom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass (13 plasser totalt, hvor 2 av disse har lader for el-bil) og garasjeplass etter venteliste. Parkeringsplass er ledig omgående og koster p.t. kr. 180,- pr. mnd, mens for garasje er det ventetid i følge eier. Garasjeplass koster kr 550,- pr. mnd.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. 2014: Informasjon fra takst ved forrige salg fra " Bad pusset opp i 2004 kvittering for rørleggerarbeid fremvist". 2018: I regi av sameiet - rehabilitering av baderomsrør og bunnledning - 2022: byttet termostat på varmekabler - elektrikkerarbeid fra SpotOn 2024: mikrosement vegger og gulv over eksisterende fliser, malt tak med våtromsmalin, byttet glassdør i dusj - egenarbeid 2024: byttet downlights og dimmer - elektrikker fra SpotOn

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Informasjon fra vi kjøpte leiligheten i 2014 i salgsoppgaven var at

badet var pusset opp med ny membran, sluk, våtromsplater, fliser og vegghengt toalett i 2006 og at kvitering ble fremvist fra Oslo Rør.

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. 2025- byttet vinduer på tørkeloft i sameiet 2025- malt utvendige trapper 2022: Ny asfalt og kantaten på eiendommen

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. 2015: Gulbrandsen og Olimb AS: Ny kurs til komfyr Stikk over benk Stikk til vifte. Stikk til vaskemaskin Ny leder til platetopp.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 06.02.23 av Elvia As

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Det er installert el-billadere i på yttervegg på Ensjøveien 24 i regi av sameiet til bruk for alle sameiets beboere.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Felles i regi av sameiet: 2015: - rehabilitering av kjøkkenrør - rørlegger sentralen 2018: - rehabilitering av baderomsrør og bunnledning - TT teknikk.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
2015: rensing av ventilasjonskanaler i hele sameiet - Mycoteam 2025: planlagt rensing av ventilasjonskanaler.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. 2015: - nye underskap på kjøkken og lagt belegg på kjøkkengulv og integrere vitevarer og komfyr 2024: -
Lagt nytt heltre furu gulv med isolasjonspapp på stue, gang og begge soverom - malt vinduskarmer - malt tak i gang og stue -
malt vegger stue, gang, begge soverom 2025 - malt vegger og tak kjøkken, samt overskap.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Gjennomført i 2023, av Radonmannen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Ikke i vår blokk nr. 26 men det er funnet en feil i nr 24 i forbindelse med gravearbeid på kommunalt fortau som er reparert.

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?
I takstdokumentene i salgsoppgaven fra 2014.

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?
Ja. Sameiet gjennomførte i 2024 makeskifte og salg av et hjørne av eiendommen ned mot hovedvei til Oslo kommune i forbindelse med planlagt parkdrag.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
For å bedre ventilasjon og varmetap i alle leiligheter i sameiet står utskifting av vinduer på styrets vedlikeholdsliste, men det foreligger ingen konkrete planer. Små tak over inngangsdører er også planlagt utbedret i sameiet. Det er også planlagt spyling av radiatorer i i 2025 i regi av sameiet.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med isolerglass fra 1997. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører: Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1997. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører - 2: Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m^2. Betongdekke belagt med pvc-heller. Rekkverkshøyde på 89 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige dører
Låsekasser har noe redusert funksjon.
Konsekvens/tiltak: kommende utskiftninger av låsekasser samt vridere på sikt er

påregnelig.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Normalt har borettslag/sameie egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utført offentlig kontroll i 2023 for øvrig. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

TGIU

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av murkonstruksjon eller betong. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Lampe over spisebord

Følgende tilbehør medfølger:
- Skoskap i gangen
- Garderobeskap i loftsbod
- Integrert vaskemaskin på kjøkken

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
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.

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.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca. 4 976 kWh pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, tV/Internett grunnpakke, varmtvann, oppvarming(fjernvarme), kommunale avgifter, nedbetaling lån m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Oppvarming 1 523,-
Felleskostnader 3 077,-

Telia er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Seksjonseiere har tre alternativer å velge mellom når det kommer til TV og internett.

Alt 1: 500 Mbps
Alt 2: 100 Mbps + 30 poeng i kanalvelger
Alt 3: 20 Mbps + 110 poeng i kanalvelger

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 425 940,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 703 758,- pr. 2023
Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 425 940,- i 2023.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 5 703 758,- i 2023.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26, orgnr. 982397944

Om sameiet
Sameiet består av 23 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Boligsameiet Ensjøveien 24-26 er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982397944.

Plenklipping på sommerstid går på rundtgang, måking av trapp og garasjedører går på rundgang på vinterstid.

Vaskeri:
Det er fellesvaskeri som seksjonseiere kan benytte seg av. Se vedlagt husordensregler pkt. 4.

Sammenstilling av utførte oppgaver av diverse aktører under 2024/2025:
- Restaurering av 4 tak vindu loftene
- Montert og konfigurert airwallet i vaskeriet
- Mycoteam befaring og rapport

Styret informerer i e-post, datert 2. juli at sameiet har følgende planer for i år:
- Ventilasjons rens av kjøkken vifte og baderoms trommel, estimert kostnad kr 20.000,-
- Rens av radiator systemet, estimert kostnad kr 10-12.000,-
- Blikkenslager; forbedringer på alle gisims/overheng inngangspartier (avventer kostnadsoverslag).

Diverse punkter som er under bearbeiding til årene som kommer:
- Fikse til hovedentre trappene; lage hullet i murveggen, rengjøring samt male trappene og trappe rekkene. (internt)
- Kontroll/befaring av balkongene

Fremtids planer om eventuelt bytte av vinduer med luft spalt som nå ligger i startfasene. Dette er en stor investering som krever nøye planering med fagfolk. Styret vil starte med at ta inn ulike firmaer for befaring først og deretter vil vi søke om bidrag hos Oslo Kommune. Senere vil det bli presentert «et forslag» men tidligst høst/vinter 2025. Dersom besluttet vil sameiet måtte ta opp et felleslån. Sameiet håper å kunne igangsette utskiftning av vinduer sommeren 2026.

Vedlikehold:
2021 - Asfaltering av felles uteområder
2021 - Bytte nedløpsrør
2021 - Bytte stoppekraner. Hver enhet har fått ny stoppekran regulert til radiatorene i kjeller
2021 - Bytte av dørlukkere i inngangspartiene
2021 - Installert 2 elbil-ladere
2021 - Utskifting av utebelysning
2018 - Rørrehabilitering. Bunnledning og baderomsstamme
2017 - Nytt callinganlegg
2016 - Rehabilitering av skorsteiner
2015 - Oppgradering av felles gårdslys
2014 - Rørrehabilitering av kjøkkenstamme
2014 - Oppussing/maling av alle oppganger
2013 - Nye kjellervinduer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 008,-pr. 19.06.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 262 327,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Hund- og kattehold er ikke tillatt ihht. til husordensreglene pkt. 9

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6617104

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 063 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Ensjø. Dette er en spennende bydel som fortsatt er under utvikling. Ensjø ligger meget sentralt, men likevel tilbaketrukket fra Oslo sentrum. Med den pågående utviklingen fra bilby til boligby, med nyetablering av ca. 6.000 nye boliger, mange nye arbeidsplasser og ny infrastruktur med parker, skoler, barnehager, forretninger m.m. er Ensjøs framtidsutsikter svært lyse. Og transformasjonen er godt i gang. Det er også klart at NRK skal flytte til Ensjø.

Fra leiligheten er det kort gange til blant annet flere dagligvarebutikker som Spar på Ensjø Torg og Kiwi samt Rema 1000 i Gladengveien. På Ensjø Torg finner du også Åpent Bakeri.
På Tiedemannstorget er det et bakeri og serveringssted (Boulangerie M), som beskrives slik: "I Manuels tradisjonelle, franske håndverksbakeri finner du gamle oppskrifter på surdeig og grovbrød i kombinasjon med moderne teknikker, få ingredienser og komplekse smaker. Alt lages i bakeriet, og i det rustikke lokalet er det åpen løsning inn til kjøkkenet slik at du kan følge med på bakeprosessen. Om kvelden fyrer han opp pizzaovnen og serverer rykende fersk pizza på tynn italiensk bunn. Nyt den med et glass vin ved uteserveringen, eller ta den med hjem – den holder seg uansett varm den korte veien." (kilde: www.ensjo.org). For øvrig er det ikke langt til andre serveringssteder som Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem og Pizza Bakeren i Gladengveien, samt Baker Hansen i på nærsenteret Hasle Torg.

Ellers ligger leiligheten også nært Kampen, idrettsanleggene på Jordal og planlagt sentrum for Ensjøbyen blir nærmeste nabo. Kort avstand til alle aktiviteter, idrettsanlegg og friområder på Valle Hovin og Jordal Amfi.

Umiddelbar nærhet til tyngdepunktet i Ensjøbyen som i dag inneholder renseri, frisør og apotek. I tillegg kort avstand til Tøyen Torg med et utvalg av puber, restauranter og handel- og servicebedrifter samt Hasle Torg hvor du bl.a. finner Vinmonopolet, nabolagsbaren LUN, apotek m.m.

Kort vei også til barnehager og skoler i alle trinn og gangavstand til treningssentre som SATS og Fresh Fitness.

Meget god offentlig kommunikasjon rett ved boligen: T-Bane fra Ensjø (linje 1, 2, 3 og 4) med hyppige avganger. Buss: Flybussen går fra Ensjøveien (rett utenfor inngangsdøren). Lokal- og regionbusser fra Ensjøveien, Strømsveien eller Økernveien.

Kort vei til parker som Tiedemannsparken, Tøyenparken og Kampen park.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 30.01.1947.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Avvik mellom byggemeldt og dagens bruk
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom dagens rombruk og godkjente tegninger. I begge soverommene er det tidligere byggemeldte kott som nå er innlemmet som en del av soverommene. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til dette forholdet.

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

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. . Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansak
Saksnr: 202002020
Saken gjelder: Østerdalsgata 1 A-L. Østerdalsgata 1 Prosjekt AS foreslår å omregulere Sætre Kjeksfabrikk til bolig- og næringsformål, der dagens bygningsmasse bevares og gjenbrukes og det oppføres ny bebyggelse mot Strømsveien.

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/133/15/18:
13.05.1948 - Dokumentnr: 4781 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1949 - Dokumentnr: 13902 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1949 - Dokumentnr: 13903 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1954 - Dokumentnr: 13351 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 133 bnr 33
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1966 - Dokumentnr: 17461 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 133 bnr 33
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1985 - Dokumentnr: 43766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER
SEKSJONENE 1-12 OG 14-24 HAR ANDEL AV SNR 13

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 938,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (ord. pris kr 16.900,-) kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 785,-

Samlet skal selger betale kr. 138 433,- 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. 3 900,-.

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 3. juli 2025

Megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler 2

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ensjøveien 26B

Ensjøveien 26B

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 0.9 km

Sport

Jordal ballbane og skatepark	7 min
Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	8 min

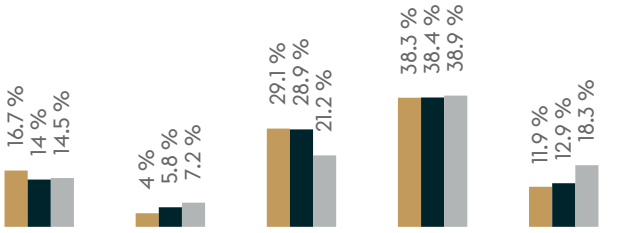
Offentlig transport

Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

Barnehager

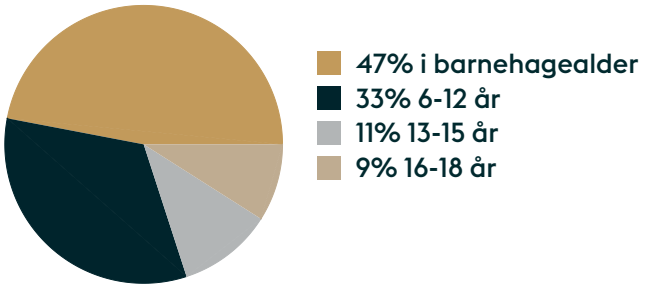
Ensjø Torg barnehage (0-5 år)	62 barn	4 min 0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	45 barn	5 min 0.4 km
Etterstadgata barnehage (1-5 å...	27 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ensjø Sør	1 617	835
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



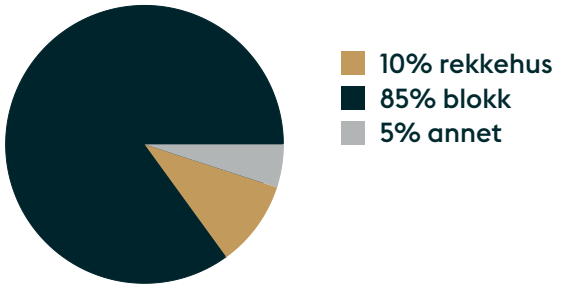
Ladepunkt for el-bil

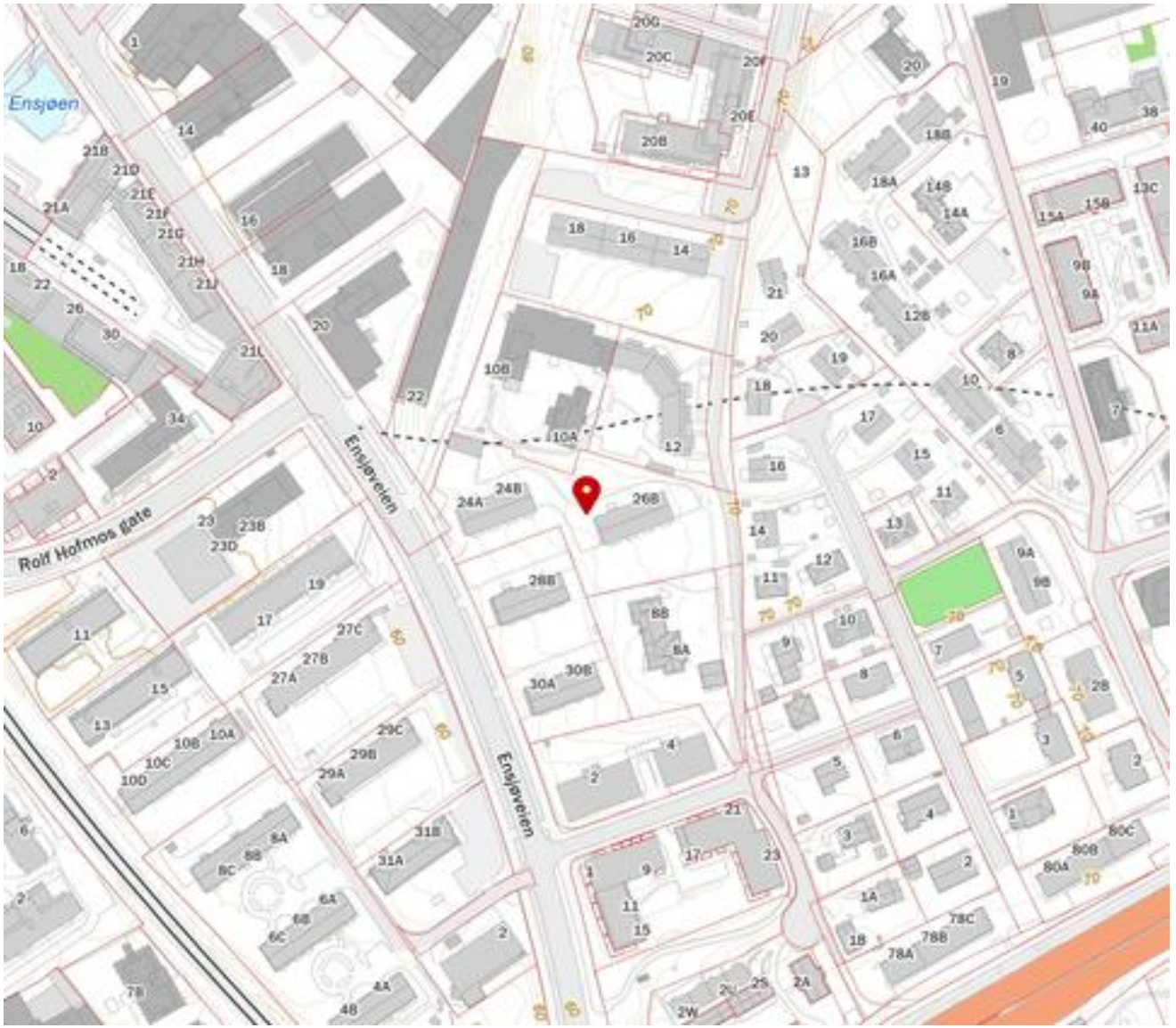
Spar Ensjø	4 min
Rema 1000 Ensjø	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 133, bnr. 15, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2202 **Referansenummer:** YL1180

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1949, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600. Representant for hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med tekket saltak. Yttervegger i betong/murkonstruksjon utvendig fasade av teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte vinduer med isolerglass fra 1997. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1997. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med pvc-heller. Rekkverkshøyde på 89 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Microsement på bad fra 2024.
Gulv: Heltre furugulv fra 2024 og belegg på kjøkken fra 2015. Microsement på bad fra 2024.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Malte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2006 dog oppusset med microsement på egeninnsats og ny dusjvegg i 2024. Ingen dokumentasjon foreligger. Bad med microsement med varmekabler i gulvet. Servant, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk med microsement på topp. Underliggende membran fra 2006 for øvrig. Ingen dokumentasjon foreligger. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av murkonstruksjon eller betong. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette og profilfronter, heltre benkeplate med nedfelt kum og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Overskap fra byggeår. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg av kobberrør fra varierende årstall. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides. Planlagt rensing av ventilasjonskanaler felles i sameiet i 2025, sist renset i 2015.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt på selve anlegget. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

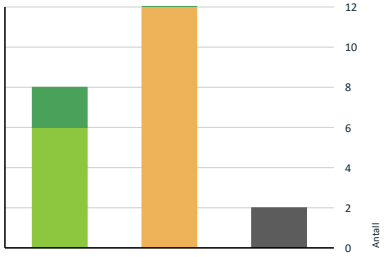
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra 1997. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1997. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører - 2

Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med pvc-heller. Rekkverkshøyde på 89 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Microsement på bad fra 2024.
Gulv: Heltre furugulv fra 2024 og belegg på kjøkken fra 2015. Microsement på bad fra 2024.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Malte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Låsekasser har noe redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

kommende utskiftninger av låsekasser samt vridere på sikt er påregnelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006 dog oppusset med microsement på egeninnsats og ny dusjvegg i 2024. Ingen dokumentasjon foreligger. Bad med microsement med varmekabler i gulvet. Servant, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Microsement på vegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med microsement. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med microsement på topp. Underliggende membran fra 2006 for øvrig. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant, speil og belysning. Vegghengt klosett fra 2006 og dusj med dusjvegger i herdet glass fra 2024.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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



Luftespalte på dørblad bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av murkonstruksjon eller betong. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning med slette og profilfronter, heltre benkeplate med nedfelt kum og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Overskap fra byggeår. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg av kobberrør fra varierende årstall. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.
Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides. Planlagt rensing av ventilasjonskanaler felles i sameiet i 2025, sist renset i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG RJ Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt på selve anlegget. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke. Det opplyses for øvrig fra tidligere salgsoppgaven at det elektrisk anlegg ble oppgradert i 2006- EL ledninger, stikk og brytere i leiligheten ble byttet. Stigeledning ble byttet og automatsikringer ble satt inn. Ingen dokumentasjon utover dette foreligger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring fra 2015: Gulbrandsen og Olimb AS: Ny kurs til komfyr Stikk over benk Stikk til vifte. Stikk til vaskemaskin. Ny leder til platetopp.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utført offentlig kontroll i 2023 for øvrig. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

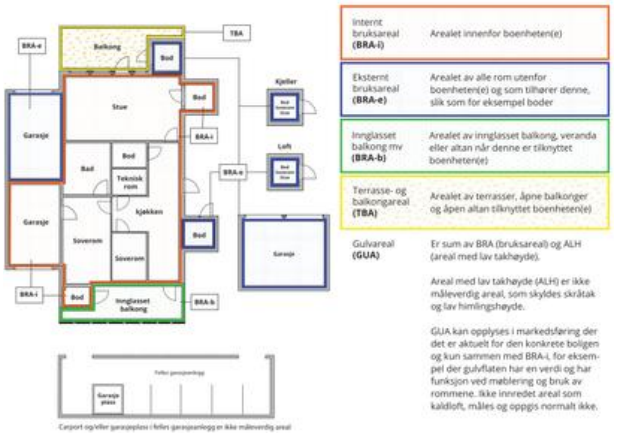
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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)
2. Etasje	67			67	
Kjeller		4		4	
Loft		7		7	
SUM	**67**	**11**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Aina Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	15		18	5064 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ensjøveien 26B

Hjemmelshaver
Larsen Aina Rødhammer, Stavestrand Amund B

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Ensjøveien 24-26	1 / 24	OBOS Eiendomsforvaltning AS	982397944

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6617104			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.06.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	26.06.2025	
3	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ensjøveien 26B , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 15
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YL1180

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
21-0189/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ensjøveien 26B, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Aina Larsen, Amund B Stavestrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2014

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: 21498875
Forsikret i: Fremtid forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Informasjon fra takst ved forrige salg fra " Bad pusset opp i 2004 kvittering for rørleggerarbeid fremvist". 2018: I regi av sameiet - rehabilitering av baderomsrør og bunnledning - 2022: byttet termostat på varmekabler - elektrikkerarbeid fra SpotOn 2024: mikrosement vegger og gulv over eksisterende fliser, malt tak med våtromsmalin, byttet glassdør i dusj - egenarbeid 2024: byttet downlights og dimmer - elektrikker fra SpotOn

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra vi kjøpte leiligheten i 2014 i salgsoppgaven var at badet var pusset opp med ny membran, sluk, våtromsplater, fliser og vegghengt toalett i 2006 og at kvitering ble fremvist fra Oslo Rør

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

Eventuell kommentar: Det finnes et dokument som beskriver hvordan varmekabler ligger ellers ikke noe vi besitter, men fremvist ved takst i 2014 av forrige eier

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: 2025- byttet vinduer på tørkeloft i sameiet 2025- malt utvendige trapper 2022: Ny asfalt og kantaten på eiendommen

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

Eventuell kommentar: Ingen drenering rundt bygget men da ny asfalt ble lagt i 2022 ble det

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: 2015: Gulbrandsen og Olimb AS: Ny kurs til komfyr Stikk over benk Stikk til vifte Stikk til vaskemaskin Ny leder til platetopp

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 06.02.23 av Elvia As

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert el-billadere i på yttervegg på Ensjøveien 24 i regi av sameiet til bruk for alle sameiets beboere

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: Felles i regi av sameiet: 2015: - rehabilitering av kjøkkenrør - rørlegger sentralen 2018: - rehabilitering av baderomsrør og bunnledning - TT teknikk

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

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

Eventuell kommentar: Eiendommen har ingen av de nevnte over

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

Beskriv: 2015: rensing av ventilasjonskanaler i hele sameiet - Mycoteam 2025: planlagt rensing av ventilasjonskanaler

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

Arbeid som er utført: 2015: - nye underskap på kjøkken og lagt belegg på kjøkkengulv og integrere vitevarer og komfyr 2024: - Lagt nytt heltre furu gulv med isolasjonspapp på stue, gang og begge soverom - malt vinduskarmer - malt tak i gang og stue - malt vegger stue, gang, begge soverom 2025 - malt vegger og tak kjøkken, samt overskap

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i 2023, av Radonmannen

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

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?
Ja

Beskriv: Ikke i vår blokk nr. 26 men det er funnet en feil i nr 24 i forbindelse med gravearbeid på kommunalt fortau som er reparert

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

Eventuell kommentar: Men det foreligger takstrapport og egenerklæring fra da vi kjøpte boligen i 2014

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? I takstdokumentene i salgsoppgaven fra 2014

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?

Ja

Beskriv: Sameiet gjennomførte i 2024 makeskifte og salg av et hjørne av eiendommen ned mot hovedvei til Oslo kommune i forbindelse med planlagt parkdrag.

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

Eventuell kommentar: Ikke konkrete planer, men det har vært vanlig med indeksregulering av felleskostnader

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?

Ja

Beskriv: For å bedre ventilasjon og varmetap i alle leiligheter i sameiet står utskifting av vinduer på styrets vedlikeholdsliste, men det foreligger ingen konkrete planer. Små tak over inngangsdører er også planlagt utbedret i sameiet. Det er også planlagt spyling av radiatorer i i 2025 i regi av sameiet.

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.

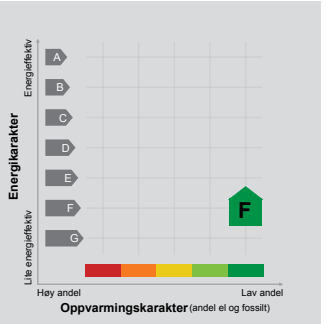
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0189/25

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 26B
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-141260
Dato	27.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1407
BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 22:14, Styrerommet Ensjøveien 24a Kl: 18:00.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Flere og oppgraderte sykkelstativ - forslagsstiller: Karl Håkon Sæther
8. Øke pris på leie av de stgørste garasjene - forslagsstiller: Karl Håkon Sæther
9. Diverse spørsmål fremmet av Kari Glende Hernæs
10. 4 forslag fra Miriam Garcia
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1407 Styrets arbeid.pdf
2. 1407 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-.

Sak 7

Flere og oppgraderte sykkelstativ - forslagsstiller: Karl Håkon Sæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Det foreslås flere og oppgraderte sykkelstativ.

Sak 8

Øke pris på leie av de stgørste garasjene - forslagsstiller: Karl Håkon Sæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forslås økning av pris på leie av de største garasjene, til diskusjon.

Forslag til vedtak
Det forslås økning av pris på leie av de største garasjene, til diskusjon.

Sak 9

Diverse spørsmål fremmet av Kari Glende Hernæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Forslag til retningslinjer for tildeling av garasjer ved en leiekontrakt ble tatt opp på årsmøtet 2023 og forslaget ble vedtatt.

Forslag som blir vedtatt på sameiermøtet skal vel følges opp av styret?

2. Hva slags kontrakt er opprettet ved utleie av sameiets P-plasser i Malerhaugveien? Med hver leietaker eller Malerhaugveien Veilag?

3. Hvor mye er inntektene til Boligsameiet Ensjøveien 24 - 26 pr. måned for utleie av P-plasser?

Har styret i selskapet en overordentlig oversikt over parkering på eiendommen?

Forslag til vedtak
Ingen konkrete forslag til vedtak.

Sak 10

4 forslag fra Miriam Garcia

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Maling av avskallet fasade (nedre del av bygningene):

Flere fasader har synlige områder med avskallet maling, særlig på den nedre delen. Dette påvirker både byggenes utseende og vedlikeholds tilstand. Vi foreslår at disse områdene males. Arbeidet vil trolig være rimelig og kan eventuelt gjennomføres som dugnad dersom vi ønsker å spare kostnader.

2. Fjerning av brannfarlige og etterlatte møbler på loftene:

På loftene, spesielt i blokk 26, finnes det flere gamle og forlatte møbler. Disse

representerer en brannrisiko og bør fjernes så snart som mulig.

3. Bedre utnyttelse av møterommet:

Vi foreslår at møterommet utstyres med sammenleggbare bord og stoler, slik at det kan brukes mer fleksibelt. Utenom møtene kan rommet f.eks. brukes som felles stue eller lekerom for barn i borettslaget/sameiet.

4. Utsatt gressklipping om våren:

Basert på nyere forskning anbefales det å vente med første gressklipp etter vinteren. De første gressene og blomstene som spirer på våren, er viktige for insekter som våkner til liv etter vinteren. Et mer bærekraftig vedlikehold av grøntområdene vil kunne styrke det biologiske mangfoldet i nærmiljøet.

Forslag til vedtak
De fremsatt forslagene vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

STYRETS ARBEIDE 2024

Vest Park

- Malerhaugen parkerings 6 plasser
- Har blitt leiet ut via UNUM appen, til tider har det vart fullt hver måned og tidvis færre biler eier som leier.
- Fra 1 juli, 2024 til 30 april, 2025 har 43 avtaler (maks 60) blitt kjøpt og skapt en innkomst på 36`550nok *(- 20 % aminkostnad 7310 nok)*
- Innkomst fra Ensjøveien 24-26 har beløpet redusert kraftig grunnet endringene fra siste årsmøte med gratis parkering i helgene.

Dugnad vår og høst

Våren 2-5 mai 2024 samt planlagt dugnad mai 9-11 mai 2025.

Høsten 30 oktober til 3 november, godt utført arbeide i sameiet.

Klipping av plenen utføres dessverre av kun «få beboere» forslag med erstatning til de som klipper plenen vil tas opp som forslag.

Sammenstilling av utførte oppgaver av diverse aktører under 2024 / 2025

Vi har hatt et rolig år på de store kostnadene og fått ned driftskostnadene noe, likevel går prisene opp så vi har klart til å holde et relativ jevnt nivå på kostnader. Men noe måtte det fikses på, og dette er de større postene etter årsmøte i mai i fjor.

Tid på året	Utført arbeide	Aktører
September 2024	Restaurering av 4 tak vindu loftene – 16`000nok	Alt i Glass Oslo / Drammens glassmesterverksted
Februar 2025	Montert og konfigurert airwallet i vaskeriet. 20`607nok	DSI systemer AS og Aina som iverksatt alt.
Mars 2025	Mycoteam befaring og rapport 11`500nok	MycoTeam

Diverse punkter som er under bearbeiding til årene som kommer;

- Fikse til hovedentre trappene; lage hullet i murveggen, rengjøring samt male trappene og trappe rekkene. (internt)
    - *Dette har ikke rukket blitt gjennomført derav ligger kvar til årets møte.*
- Oppgradering av «GISEMS» overfor entre dørene og garasjen, inventer pris forslag
- Rens av radiatorene dersom økonomien tillater
- Kontroll/befaring av balkongene
- Ventilasjons rens av kjøkken vifte og baderoms trommel, pris forslag som ca25`000.-
- Bytte av vinduer med luft spalt, se mer info under fjernvarme

FJERNVARME kostnadene stabilisert.

Dette grunner seg mye på at vi fikk byttet ut de gamle og ødelagte sirkulasjons pumpene samt at Hans har fått en bedre oversikt på dette nye digitale tilførselen av varmtvann og kan dermed justere oftere etter årstidene. Hvis vi fortsetter å handtere varmtvann og varme med omsorg så vil det bli en kostand som er litt mer handterbar enn tidligere år.

- Fremtids planer om eventuelt bytte av vinduer med luft spalt som nå ligger i startfasene. Dette er en stor investering som krever nøye planering med fagfolk. Styret vil starte med at ta inn ulike firmaer for befaring først og deretter vil vi søke om bidrag hos Oslo Kommune. Senere vil det bli presentert «et forslag» men tidligst høst/vinter 2025
- Dette vil spare på varmen langsiktig og forbedre luftkvaliteten i boligene.

Til informasjon for alle beboere fra Eiendoms-og byfornyelsesetaten Oslo kommune

Avsluttet sak med EBY: *Skjønn for vederlag etter ekspirasjon*

Ensjøveien 24-26, gnr./bnr. L33ll-5 - Avtale om erverv av grunn i underskrevet stand

Avtalen om erverv av grunn av delen av Ensjøveien 24-26 (gnr./bnr. 133/15) er nå signert av begge parter. I henhold til kontrakten vil underlaget på kn. 50 000,- bli utbetatt til deres kontonummer. Videre vit EBY sette i gang med prosessen med grensejustering/arealoverforing som skissert i avtalens punkt 13. Dersom grensejustering/arealoverforing ikke lar seg gjøre, vil EBY igangsette en prosess med avgivelse av bruksrett som kommer frem av avtalens punkt 2

Summen på 50`000 nok ble utbetalt til sameiet 11 november, 2024

VENTILASJON og rekommandasjoner

Styret har hatt flere befaringer på noen leiligheter som har att problem med muggsopp i boligen sin. Det ble vedtatt beslutt om at ta inn et firma, Mycoteam for å gjennomføre en befaring som inkluderte prøver, analyse og rekommandasjoner på hvordan man forholder seg til sortmugg om dette oppstår. Styremedlem Aina har publisert dokument på Vibbo utefra reserach og rekommandasjoner fra både fra Mycoteam og Huseiernes forening vad «alle» skall tenke på om man oppdager sort sopp/muggsopp i boligen sin.

Konklusjonen er at eier av boligen må vare observant om muggsopp oppstår og forhindre spredning og eliminere skaden. «Sameiet» er ikke ansvarlig for behandling av muggsopp som oppstår i privat bolig.

Til behandling;

- Små justeringer på «husholdnings reglene» styret har et forslag for oppdatering.
    - Se utskrift og forslag.
- Styret ønsker at «Parkerings avgiften» blir endret tilbake med avgift etter 2 timers «gratis parkering» for gjester alle dager i uken.
- Eiere som leier ut (ikke boende permanent) må bruke gjesteparkering vid besøk, det vil ikke være mulig å bruke sameiets måneds parkering.

Vedlegg 1 Sameiet Ensjøveien 24-26 S. 1407 Boligsameiet Ensjøveien 24-26
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Pb.
6666 St. Olavs plass 0129 Oslo Årsmøte 1407 Styrets arbeid.pdf

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble nedbetalt avdrag i 2024 med kr 82.663,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 280.051,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26
ORG.NR. 982 397 944, KUNDENR. 1407

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 486 850	1 489 870	1 510 000	1 510 200
Andre inntekter	3	85 711	95 620	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 572 561**	**1 585 490**	**1 510 000**	**1 510 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	15	-10 412	-5 790	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 774	-9 104	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 285	-80 990	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-3 750	-9 313	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-76 278	-58 744	-78 000	-78 000
Forsikringer		-133 099	-116 218	-133 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-238 452	-203 538	-237 500	-272 750
Energi/fyring	10	-444 807	-512 725	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 469	-159 254	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	11	-114 306	-72 432	-110 000	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 320 682**	**-1 285 159**	**-1 311 550**	**-1 387 750**
DRIFTSRESULTAT		**251 879**	**300 331**	**198 450**	**122 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 317	5 687	0	0
Finanskostnader	13	-136 319	-123 869	0	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-132 002**	**-118 182**	**0**	**-129 000**
ÅRSRESULTAT		**119 877**	**182 149**	**198 450**	**-6 550**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		119 877	182 149		

BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26
ORG.NR. 982 397 944, KUNDENR. 1407

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	19 500	19 500
Andre varige driftsmidler	15	35 857	46 269
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 357**	**65 769**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 990	11 079
Forskuddsbetalte kostnader		36 492	64 246
Driftskonto OBOS-banken		166 364	121 573
Sparekonto OBOS-banken		206 215	202 847
SUM OMLØPSMIDLER		**442 061**	**399 745**
SUM EIENDELER		**497 418**	**465 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-1 587 456	-1 707 333
SUM EGENKAPITAL		**-1 587 456**	**-1 707 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 922 865	2 005 528
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 922 865**	**2 005 528**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 805	67 475
Leverandørgjeld		74 731	98 339
Påløpte renter		1 439	1 505
Annen kortsiktig gjeld	18	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 010**	**167 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**497 418**	**465 514**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Boligsameiet Ensjøveien 24-26

Mirja Kristina Svartling /s/ Hans Hernæs /s/ Aina R. Larsen /s /

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 000 552
Oppvarming	420 348
Parkering	65 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 486 850**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg avgrunn	50 000
Parkering	27 261
Garasjer	8 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 711**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000,-

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 774,-

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 586
Drift/vedlikehold VVS	-16 013
Drift/vedlikehold elektro	-20 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-76 278**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 373
Renovasjonsavgift	-73 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-238 452**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 307
Fjernvarme	-421 500
SUM ENERGI / FYRING	**-444 807**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 858
Renhold ved firmaer	-27 899
Snørydding	-70 237
Andre fremmede tjenester	-450
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 733
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 306**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 206
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
SUM FINANSINNTEKTER	**4 317**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 199
Overtrekksrenter	-19
Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	**-136 319**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet nr 70013	19 500
SUM LEILIGHETER	**19 500**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m/utstyr		
Kostpris 2012	53 095	
Avskrevet tidligere	-53 094	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	35 068	
Avskrevet tidligere	-4 091	
Avskrevet i år	-7 014	
		23 963
Gressklipper		
Tilgang 2023	16 990	
Avskrevet tidligere	-1 699	
Avskrevet i år	-3 398	
		11 893
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**35 857**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 412**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2022	-2 180 000	
Nedbetalt tidligere	174 472	
Nedbetalt i år	82 663	
		1 922 865
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 922 865**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

BDO

Sydney Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dokumentnøkkel: AWPA-N1E0I-6E4SS-24BHZ-FQAED-RCEMH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET ENSJØVEIEN 24-26

Møtedato: 26.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Fellesrom kjeller, Ensjøveien 24, Oslo

Til stede: 9 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Mia Svartling.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

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

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Synnøve Foss foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50.000,-.

   Vedtak:

---

7. **Flere og oppgraderte sykkelstativ – forslagsstiller: Karl Håkon Sæther**
   Forslag til vedtak:
   Det foreslås flere og oppgraderte sykkelstativ.

   Fremkom noe diskusjon og opplysninger om pris m.m.

   Benkeforslag om at man først starter med en utrydning og deretter vurderer sykkelstativ og antall. Sees også i sammenheng med økonomi.

   I tillegg var det noen som meldte seg til å ta ansvar for oppfølging av utrydning.

   Man gikk til avstemming over benkeforslaget, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt.

---

8. **Øke pris på leie av de største garasjene – forslagsstiller: Karl Håkon Sæther**
   Saksframstilling:
   Det forslås økning av pris på leie av de største garasjene, til diskusjon.
   Forslag til vedtak:
   Økning vedtas.

   Fremkom noen innspill, før man gikk til avstemming, som ga 1 stemme for forslaget.

   Vedtak: Forslaget falt.

---

9. **Diverse spørsmål fremmet av Kari Glende Hernæs**
   Saksframstilling:
   1. Forslag til retningslinjer for tildeling av garasjer ved en leiekontrakt ble tatt opp på årsmøtet 2023 og forslaget ble vedtatt.
      Forslag som blir vedtatt på sameiermøtet skal vel følges opp av styret?
   2. Hva slags kontrakt er opprettet ved utleie av sameiets P-plasser i Malerhaugveien? Med hver leietaker eller Malerhaugveien Veilag?
   3. Hvor mye er inntektene til Boligsameiet Ensjøveien 24 - 26 pr. måned for utleie av P-plasser?
   4. Har styret i selskapet en overordentlig oversikt over parkering på eiendommen?

   Spørsmålene ble besvart.

   Styret vil vurdere mulige enderinger i utleie av p-plasser for å få mer inntekt.

   Vedtak: Tatt til orientering.

---

10. **4 forslag fra Miriam Garcia**
    Saksframstilling:
    1. Maling av avskallet fasade (nedre del av bygningene):
    Flere fasader har synlige områder med avskallet maling, særlig på den nedre delen. Dette påvirker både byggenes utseende og vedlikeholds tilstand. Vi foreslår at disse områdene males. Arbeidet vil trolig være rimelig og kan eventuelt gjennomføres som dugnad dersom vi ønsker å spare kostnader.
    2. Fjerning av brannfarlige og etterlatte møbler på loftene:
    På loftene, spesielt i blokk 26, finnes det flere gamle og forlatte møbler. Disse representerer en brannrisiko og bør fjernes så snart som mulig.

3. Bedre utnyttelse av møterommet:
Vi foreslår at møterommet utstyres med sammenleggbare bord og stoler, slik at det kan brukes mer fleksibelt. Utenom møtene kan rommet f.eks. brukes som felles stue eller lekerom for barn i borettslaget/sameiet.

4. Utsatt gressklipping om våren:
Basert på nyere forskning anbefales det å vente med første gressklipp etter vinteren. De første gressene og blomstene som spirer på våren, er viktige for insekter som våkner til liv etter vinteren. Et mer bærekraftig vedlikehold av grøntområdene vil kunne styrke det biologiske mangfoldet i nærmiljøet.

Forslag til vedtak:
De fremsatte forslagene vedtas.

Man gikk til avstemmings over forslag 1, som ga enstemmighet.

Vedtak: Forslag 1 ble vedtatt.

Man gikk til avstemmings over forslag 2, som ga enstemmighet.

Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.

Man gikk til avstemmings over forslag 3, med endring til at det kan benyttes som «selskapslokale», men ikke åpnes for «aktivitetsrom» for barn. Endret forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Endret forslag 3 ble vedtatt.

Man gikk til avstemmings over forslag 4, som ble endret til at styret tar med seg forslaget og finner aktuelle løsninger. Man gikk til avstemming over endret forslag, som ga enstemmighet.

Vedtak: Følges opp nærmere av styret.

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Hans Hernæs og Santhirakumaran Kanagalingam.

Vedtak: Valgt.

B Som varamedlem for 1 år, ble foreslått Dalibor Milosavljevic.

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl. 19.40 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Synnøve Foss /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Mia Svartling	Ensjøveien 24 A	2024-2026
Styremedlem	Hans Hernæs	Ensjøveien 28	2025-2027
Styremedlem	Santhirakumaran Kanagalingam	Ensjøveien 24 B	2025-2027
Varamedlem	Dalibor Milosavljevic	Ensjøveien 26 B	2025-2026

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christoffer Fraurud
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.fraurud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0189/25 . Vår ref.: 1407-1-18 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Ensjøveien 24-26
Organisasjonsnr:	982397944
Seksjonseier:	Larsen, Aina Rødhammer
Medeier:	Stavestrand, Amund B
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Ensjøveien 26 B, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	133
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6617104.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er ikke tillatt å holde husdyr som hund og katt. Garasje følger ikke seksjonene ved overdragelse. Ledige garasjeplasser fordeles av styret iht. venteliste. Nye eiere/leietakere plikter å sørge for skilt på postkasse og ringetablå samsvarende med standarden. Skilt fås ved henvendelse til R. Nygaard Lås- og Nøkkelservice i Bernt Ankers gate 4, Oslo - tlf. 22 20 12 30. Hvis spørsmål ta kontakt med styret. Ved eventuelle spørsmål angående fellesgjeld, bes megler ta kontakt med rådiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208003615
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 886 190,00
Innfrielsesdato:	28.07.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 150,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 523,00	
Parkering	550,00	
Felleskostnader	3 077,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	5 688,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 927,-
Annen formue:	262 327,-
Gjeld:	83 603,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208003615
Restsaldo:	82 008,56
Kapitalkostnader:	786,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 008,56,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mirja Kristina Svartling, e-post: ensjovn24-26@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0189/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ensjøveien 26B 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 133, bnr 15, snr 18 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no