PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ENSJØVEIEN 31 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ensjøveien 31 A, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 10, snr. 13

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



Utkast

Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2443

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.

Utkast



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1939. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig teglsteinsforblending. Valmtak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987.

Slett inngangsdør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1987.

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i metall og plater. Dekke av betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innerdører: Formpresset dør. Slett, lett dør

Oppvarming:
Radiatorer

VÅTROM Gå til side

Baderom pusset opp ved ukjent år. Ukjent omfang og utførelse.
Sluk er fra byggeår.
Vegger med flis og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Innredet med nedfelt servant, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025 montert på dugnad iht. eier.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/frys i nisje.
Komfyrvakt. Lekkasjestopper.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (ikke rør i rør). Hovedsakelig med ukjent alder, men nye rør til kjøkken i 2025 iht. eier.
Stoppekraner i baderom.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Radiatorer fra ukjent år (oppgradert i nyere tid). Røropplegg delvis fra byggeår og delvis av nyere årgang.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

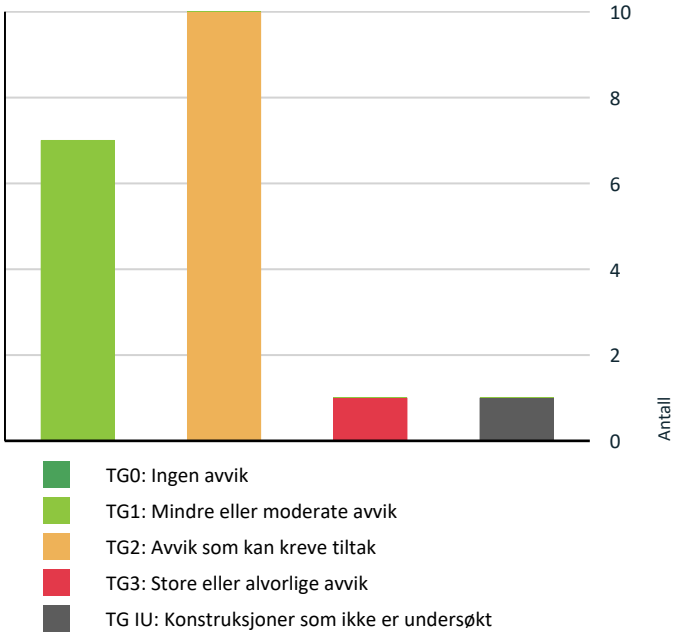
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom ut i åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Utkast

Eiendomsressurs AS
Arnljot Kjeldaas' vei 68
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1987.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år og det er elde/slitasje på rammer, pakninger og mekanikk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Slett inngangsdør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassvinduet har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år og det er elde/slitasje på rammer, pakninger og mekanikk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av balkongdør for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i metall og plater. Dekke av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er noe rust på rekkverk og avflassing av betongdekket.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold. Utsettes vedlikehold kan korrosjon/nedbrytning akselerere.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkkenregistreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dør
Slett, lett dør

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad med enkelte hakk, riper, merker.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp ved ukjent år. Ukjent omfang og utførelse.
Sluk er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Til informasjon: Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfullt fall på gulvet i lekkasjesonen/mangelfull oppkant på membran ved terskel i forhold til dagens krav.
• Svakt fall på gulvet i dusjsonen og sluket er ikke i senter av dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent løsning for tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• TG3: Sluket er fra byggeår og har store rustskader. Rustskader kan føre til lekkasjer. Det er usikker fremtidig funksjon og det må påregnes utskiftning i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen med membran som er smurt ned på gammelt sluk er ikke optimal og det er risiko for utettheter. Det er usikker fremtidig funksjon.

Ved fortsatt bruk anbefales det om mulig å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad).

Bytte av sluk vil påvirke hele gulvet. Den enkelte må selv vurdere om det beste er å totalrenovere badet når sluk og gulv først byttes. Ved totalrenovering vil kostnadsnivået være høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Utkast

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke kjent om løsningen med elektrisk vifte til felles kanal er godkjent løsning i sameiet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om løsningen er godkjent. Ofte er ikke slike løsninger godkjent og man kan få pålegg om tilbakestilling til naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

• Det ble utført overflatesøk etter fukt på vegger i dusjsonene samt på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble registrert fuktindikasjoner bak flisene i dusjsonene. Målemetoden kan ikke avklare om fukten befinner seg på våt side eller bak tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Fukt mellom fliser og tettesjikt kan være normalt i en dusjsone. Dersom fukten har trengt gjennom tettesjiktet, kan det oppstå skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av underliggende konstruksjoner. Det anbefales å holde situasjonen under oppsyn og utføre ytterligere undersøkelser om tilstanden utvikler seg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025 montert på dugnad iht. eier. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/frys i nisje. Komfyrvakt. Lekkasjestopper.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med liten slitasjegrad. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (ikke rør i rør). Hovedsakelig med ukjent alder, men nye rør til kjøkken i 2025 iht. eier.
Stoppekraner i baderom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Til informasjon: Eier opplyser at det ikke oppleves sjenerende lyd fra avløpsanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Se forøvrig punktene for ventilasjon under kjøkken og baderom:
Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering på eget rom. Baderommet har montert elektrisk vifte.

Til informasjon: Naturlig ventilasjon var standard ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Effekten av naturlig ventilasjon vil variere med værforholdene.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer fra ukjent år (oppgradert i nyere tid). Røropplegg delvis fra byggeår og delvis av nyere årgang.

Vurdering av avvik:
• Deler av røranlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på deler av røranlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ Elektrisk anlegg

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra ukjent år.
Det har ikke vært utført el-kontroll siste 5 år.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Registrerte avvik:
Det mangler dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Merknad: Brannslukningsapparatet er gammelt og bør byttes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Utkast

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

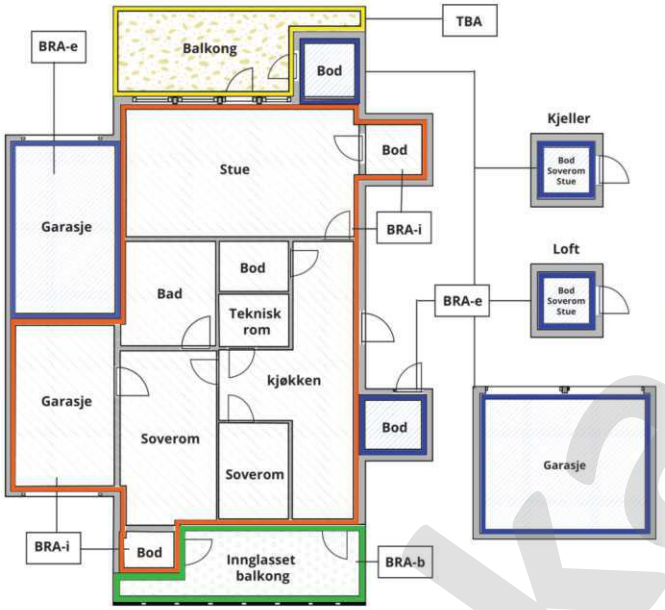
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	29			29	6
Kjeller		2		2	
SUM	**29**	**2**			**6**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten har kommunens bruksenhetsnummer H0202.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom ut i åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert lekkasjestopper på kjøkken og servant på bad. Faktura er fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Kevin Johannesen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	10		13	2197 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Ensjøveien 31 A

Hjemmelshaver
Johannesen Kevin

Eierandel
32 / 2353

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

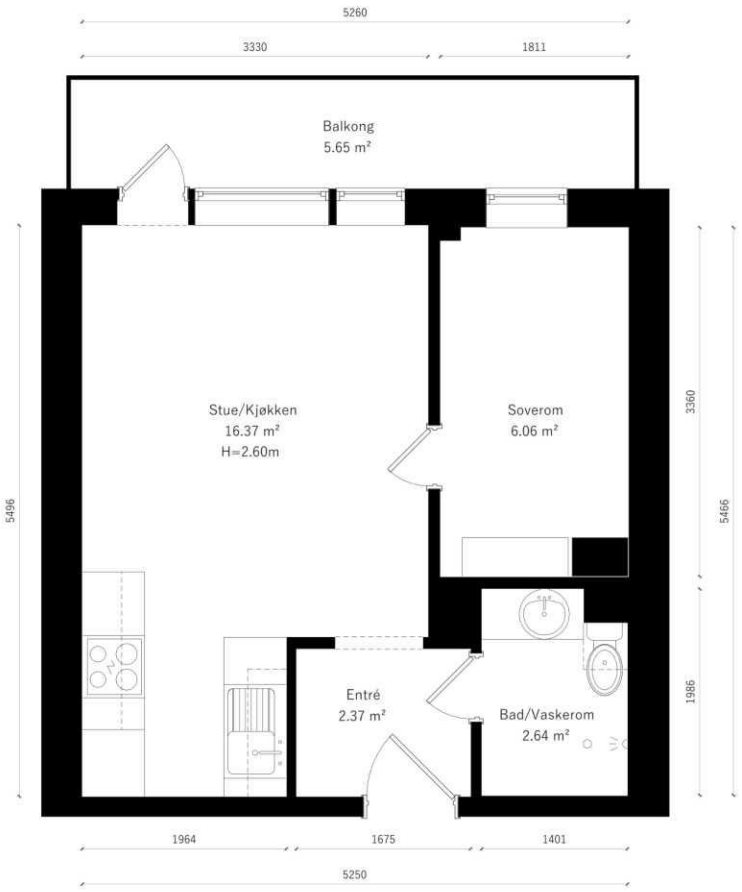
Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til

Utkast

Forutsetninger

seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Utkast



Ensjøveien 31A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260340
Addresse	Ensjøveien 31 A		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Kevin Johannesen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse var 15 august 2025.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i flis i følge takstmann

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

De andre arbeidene som er gjort tidligere kjenner jeg ikke til, men har hatt elektriker til å montere Spotter i taket, og kontrollert stikkontakter i boligen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt etablert vanntilførsel til kjøkken samt montering av kjøkkenkran, og lekkasjesikring

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeider fra tidligere eier som jeg ikke kjenner til

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger, og fdv jeg har blitt tilsendt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjenner ikke til hva som har blitt gjort av tidligere eier

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

EL- Kontroll, skifte sikringer i sikringsskap og skifte spotter i badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger ved samsvarserklæring og øvrige dokumenter fra elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkomfort

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var avvik med sikringer, så de ble skiftet av elektriker

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært sorte prikker i fugene på badet da jeg tok over boligen, og brukt rengjøringsmidler O.L for å få vekk.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har sett skjeggkre i badet tidligere

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

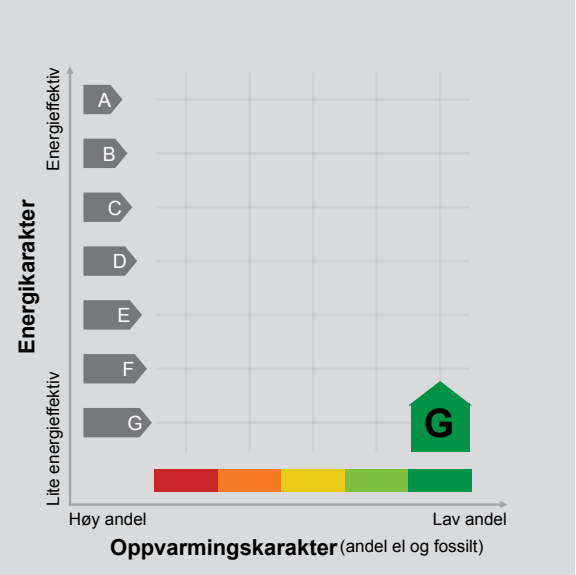
Signert av *Kevin Johannesen*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 31A
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290969
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-144596
Dato	08.07.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

ALLE TALL

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 26.05.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 13 i Sameiet Ensjøveien 31

Eiendommen:
Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 13 i Ensjøveien 31, 0661 OSLO

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

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Johannesen, Kevin

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

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

Kabel TV	469,00
Felleskostnader	1 868,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

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

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.72.53528
Lånebeskrivelse:	Handelsbank lån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Andel av saldo:	32 425,-.

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

Andel fellesgjeld:	33 125
Andel fellesformue:	13 882

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

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

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

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

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

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

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Ensjøveien 31

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

Vedlegg 1	Regnskap 2025 og Budsjett 2026
Vedlegg 2	Revisors beretning

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

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand cicilie@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

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

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

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

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

1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

1.4 Styret

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

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

1.5 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent

1.6 Installering av videoovervåkning ved inngangspartier

Bakgrunn:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

1.7 Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading

Bakgrunn:

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

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

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

Plass 22 – seksjon 44

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

1.8 Vedtektsendring:

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.

2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

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

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Ensjøveien 31

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

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

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

Overføringer:

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

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5e801116d-2e4c-415b-83c2-f18cd69b7db7

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

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

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

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025
Sameiet Ensjøveien 31

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Udekket tap	15	-1 374 976	-2 397 295
SUM EGENKAPITAL		**-1 374 976**	**-2 397 295**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån 53628 Handelsbanken	12	2 435 708	3 391 972
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 435 708**	**3 391 972**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		145 112	1 358 560
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 295	9 747
Fyringskostnader innbetalt	13	1 342 379	1 092 359
SUM KORTSIKITG GJELD		**1 507 786**	**2 460 665**
SUM GJELD		**3 943 494**	**5 852 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 568 518**	**3 455 343**

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Ensjøveien 31

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

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

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

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

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Fordringer

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

3 Annen inntekt

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

4 Personalkostnader

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

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

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

5 Vedlikehold og reparasjon

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

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

6 Utearealer, hage, gårdsplass og brøyting, strøing

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

7 Rep vedlikehold heiser og vaskeri

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

8 Ekstraord vedlikehold, og rep

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

9 Tilleggshonorar forr.førsel

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

10 Konsulenthonorar og fremmede tjenester

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

11 Forsikring

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

12 Langsiktig gjeld

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

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

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

13 Forskuddsbetalte kostnader

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

14 Fyringsutgifter olje/brensel

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

Avregning skjer i 2026

15 Negativ egenkapital

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

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

Farshid Samsami

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

Maria Simone Emdal Otterlei

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

Glenn-Erik Sandbakken

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

Vedlegg 2

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Ensjøveien 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 31. mars 2026
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Eirik Skjølberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

2026-03-31 08:59:06 UTC+00:00

Eirik Skjølberg

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3303407

Document ID: 70f6f2bc-4f73-4e58-a921-f9e26328b5fc

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Ensjøveien 31

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

Tilstede: Vibeke Lærum og Kjetil Tvedt (snr 43) og Farshid Samsami (snr 44)

Snr 1,3,4,7, 14, 17, 18, 19, 20, 24, 28, 34, 36, 37, 38 ble representert av Glenn-Erik Sandbakken med fullmakt

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

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

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.
Vedtak: Farshid Samsami ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4124aef5-5a7e-4b2a-a179-eb2616ebaf4e
visma sign
www.vismasign.com

1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til kr 110.000,-

Det ble fremmet et benkeforslag om å fastsette styrehonoraret til kr 90 000,-. Det opprinnelige forslaget om styrehonorar på kr 110 000,- ble deretter satt opp mot benkeforslaget.

Vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000,-. Forslaget ble vedtatt med 16 stemmer for og 1 stemme i mot.

1.4 Styret

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

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

Etter dette sitter følgende i styret:
Styreleder: Farshid Samsami
Styremedlem: Maria Otterlei
Styremedlem: Glenn-Erik Sandbakken
Varamedlem: Kjetil Tvedt

1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4124aef5-5a7e-4b2a-a179-eb2616ebaf4e
visma sign
www.vismasign.com

1.6 Installering av videoovervåkning ved inngangspartier

Bakgrunn:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.7 Særskilte leieavtaler for parkeringsplasser med elbillading

Bakgrunn:

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

Følgende parkeringsplasser og seksjoner omfattes:

Plass 19 – seksjon 22

Plass 20 – seksjon 45

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

Plass 22 – seksjon 44

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4124aef5-5a7e-4b2a-a179-eb2616ebaf4e
visma sign
www.vismasign.com

Plass 23 – seksjon 43

Seksjonene har selv bekostet lader og infrastruktur for sameiet.

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det inngås særskilte leieavtaler som følger:

Parkeringsplass 19 tilknyttes seksjon 22 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 20 tilknyttes seksjon 45 (varighet: 10 år)

Parkeringsplass 22 tilknyttes seksjon 44 (varighet: 15 år)

Parkeringsplass 23 tilknyttes seksjon 43 (varighet: 15 år)

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.8 Vedtektsendring:

Parkeringsordningen ønsket vedtektsfestet i sameiets vedtekter.

Forslag til ny vedtekt:

§ 6.1– Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

1. Sameiet kan inngå tidsbegrensede, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser.

2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtekt foreslås vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4124aef5-5a7e-4b2a-a179-eb2616ebaf4e
visma sign
www.vismasign.com

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt med endring i §6-1 punkt 1. Sameiet kan inngå tidsbegrensende, særskilte leieavtaler om eksklusiv bruksrett for parkeringsplasser der etablering av elbilladere med tilhørende infrastruktur er finansiert av seksjonseierne.

Det var ingen flere saker oppe på det ordinære årsmøte

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4124aef5-5a7e-4b2a-a179-eb2616ebaf4e
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Cicilie Sand
428fa813-7cd9-4283-94c4-50023dbf44cc - 2026-05-04 16:03:19 UTC +03:00
BankID - b4d4a70b-e68d-4bc7-9833-b157226cadfa - NO

Farshid Samsami
e06ebf10-915a-4d37-84b9-af2830725866 - 2026-05-04 16:49:47 UTC +03:00
BankID - 04f687cf-1de5-4587-b3aa-5662e3158639 - NO

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET ENSJØVEIEN 31

Org. nr. 979 145 616

Sist endret 21. april 2026

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Ensjøveien 31

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte m.m.

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

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Parkering

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

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

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

6.1 Særskilte bruksrettsavtaler for parkeringsplasser

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

2. Følgende bruksrettsavtaler er fastsatt i vedtektene:

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

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

9.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

20. Særskilt bestemmelse ved salg

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

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

21. Særskilt for seksjon 9 og 10

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

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

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

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

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

22. Eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØVEIEN 31

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

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

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

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

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

6. Inngangsdører skal alltid holdes låst.

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

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

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

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

Ensjøveien 31A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	4 min
Spar Ensjø	5 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	18 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	7 min
Kampen skole	8 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	7 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

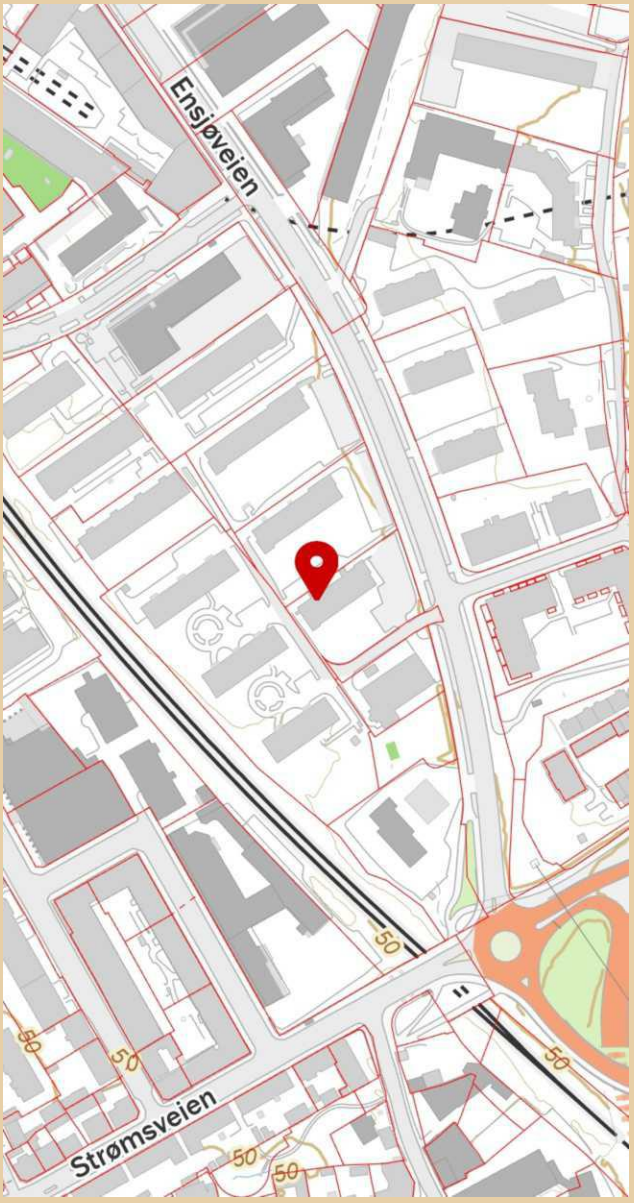
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Oslo

S-465

Regulering av vei 500, Malerhaugen.

S-465 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301461

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGBOKFØRT

24. AUG. 87 054101

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

T I L L E G G

til oppdelingsbegjæring i eierseksjoner av eiendommen gnr. 133 bnr. 10 i Oslo, Ensjøveien 31.

Denne oppdelingsbegjæring er datert 8.6.1986 og tinglyst 6.11.1986, dok.nr. 71543.

Seksjonenes antall er 45. Brøk med nevner er anført med 2200.

Ved en beklagelig feil er arealet for seksjonene 43, 44 og 45 angitt feilaktig i begjæringen. De er oppført med tallene henholdsvis 129, 67 og 73, mens de riktige tall er 204, 107 og 111. De riktige tall fremgår forøvrig av tegningen over disse 3 seksjoner som medfulgte oppdelingsbegjæringen.

Den samlede brøk med nevner for alle 45 seksjoner er i begjæringen oppført med tallet 2200. Med de korreksjoner som fremgår av det foran anførte, vil dette tall stige med 153 til 2353.

I henhold til det anførte tillater vi oss å begjære seksjonsbegjæringen rettet, slik at seksjonene 43, 44 og 45 angis med tallene henholdsvis 204, 107 og 111, mens brøken med nevner anføres med 2353.

Eneeier av seksjonene 43, 44 og 45 er Tommy Sandbakken. Dette fremgår også av den redegjørelse datert 8.6.1986 som medfulgte begjæringen om seksjonering. Han undertegner derfor denne begjæring. Han har fullmakt fra de to medeiere i eiendommen Edle Sandbakken og Mette Sandbakken, legitimert i 1986. For ordens skyld vedlegges disse fullmakter på ny.

../..

./. Tinglysningsgjenpart av nærværende dokument vedlegges.

./. Til dekning av tinglysningsgebyr vedlegges sjekk kr. 310,-.

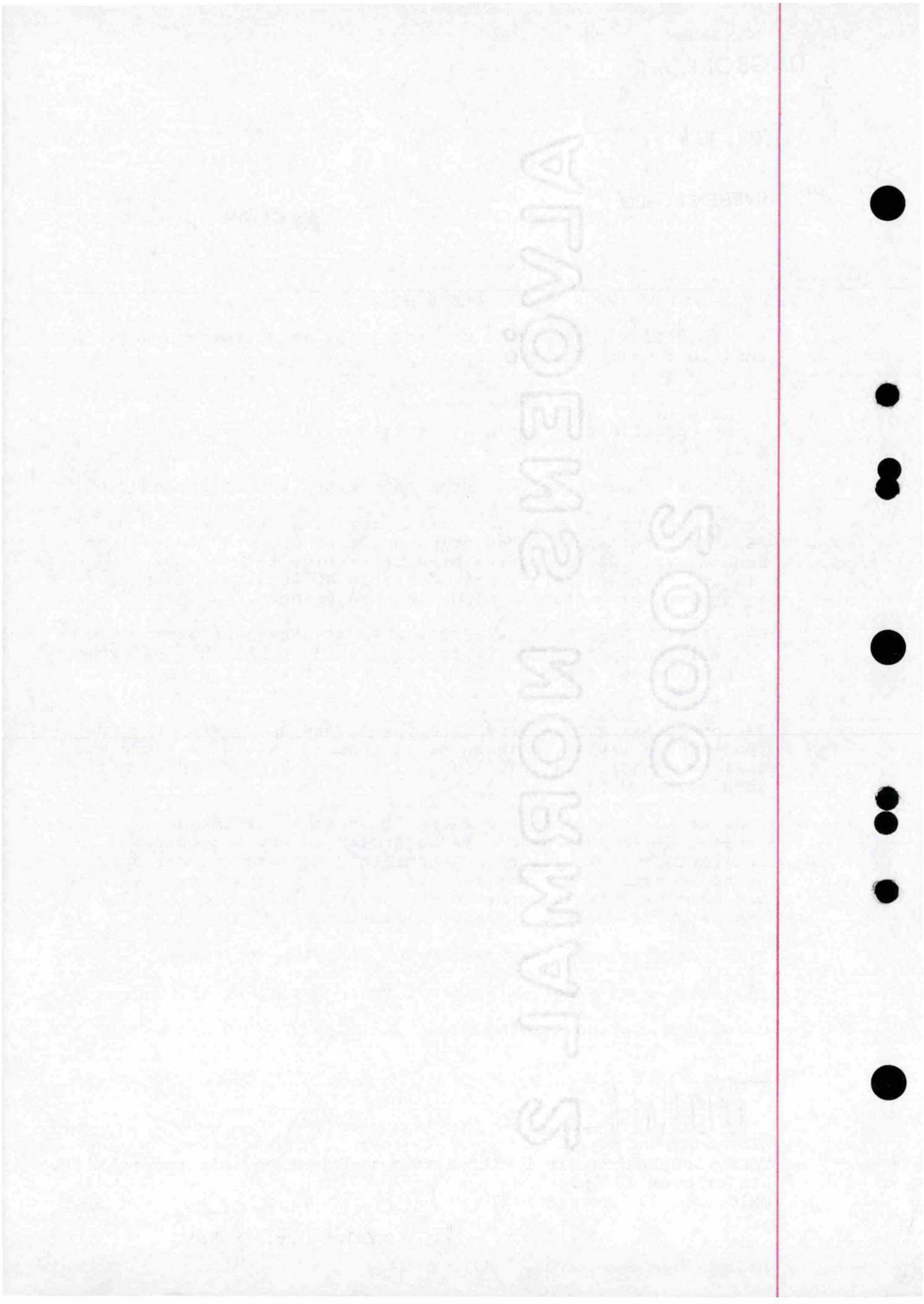
Oslo, den 17. august 1987

Tommy Sandbakken

Tommy Sandbakken har i mitt nærvær vedkjent seg sin underskrift. Han er over 18 år.
Oslo, den 17. august 1987

Helge Haslev H.r.advokat

Bilag.


SAMRÖM 2MEÖVJA
0005

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.NOV.86 071543

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 133	Bnr. 10	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Edle Sandbakken	160718 [redacted]
	Tommy Atle Sandbakken	050950 [redacted]
	Mette Elin Sandbakken	151057 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal innenfor yttervegger
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2200	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1		41	21		32
2		60	22		62
3		32	23		62
4		32	24		32
5	B	62	24		32
6		62	26		66
7		32	27		60
8		32	28		32
9	N	19	29	B	32
10	N	47	30		62
11		60	31		62
12		32	32		32
13		32	33		32
14		62	34		66
15	B	62	35		60
16		32	36		32
17		32	37		32
18		66	38		62
19		60	39		62
20		32	40		32
Sum teller skal stemme med nevner		889	Sum teller skal stemme med nevner		1833

1833

41 B	[illegible]
42 B	66
43 B	129
44 B	67
45 B	73
	2200

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Det er forbeholdt panterett i hver seksjon for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er stor kr. 10.000,- og med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av første tinglyste overdragelsessum.

Se videre vedlagte redegjørelse.

Dato: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted: Oslo

Avskriftens riktighet bekreftes

Dokumentet returneres til:

Navn: Advokat Tom Stavnes
Adresse: Stortingsgt. 14, 0161 Oslo 1
Telefon: 41 05 20

REDEGJØRELSE TIL NR. 7. SUPPLERENDE TEKST

Ved fordelingen er eiendomsretten til seksjonene ordnet slik:

Edle Sandbakken : Eier av seksjon nr. 14, 17 og 20.

Tommy Sandbakken: Eier av seksjon nr. 40, 41 og 42.

Mette Sandbakken: Eier av seksjon nr. 8, 37 og 38.

De øvrige seksjoner 1-7, 9-13, 15, 16, 18, 19, 21-36, og 39 eies av disse tre i fellesskap med 1/3 hver. Ved denne ordning skjer ingen endring i forholdet mellom eiendomsretten til de tre sameiere. Summen av verdiene av de tre seksjoner som hver av dem blir eier av, er like stor.

Seksjonene 43, 44 og 45:

Disse seksjoner eksisterer i dag ikke. De skal bygges i en 6. etasje på bygget med loft over. Det henvises til seksjonstegningene for 6. etasje og loftet.

Disse tre seksjoner er godkjent av Oslo bygningsråd efter de tegninger som fremlegges samtidig hermed som seksjoneringstegninger for 6. etasje og loftet. Omkostningene med byggingen av de tre seksjoner skal i sin helhet utredes av Tommy Sandbakken alene, hvorfor han i grunnbokens ark for disse tre seksjoner blir å føre opp som deres eneeier.

Oslo, 8/6 1986

Tommy Sandbakken

SITUASJONSKART

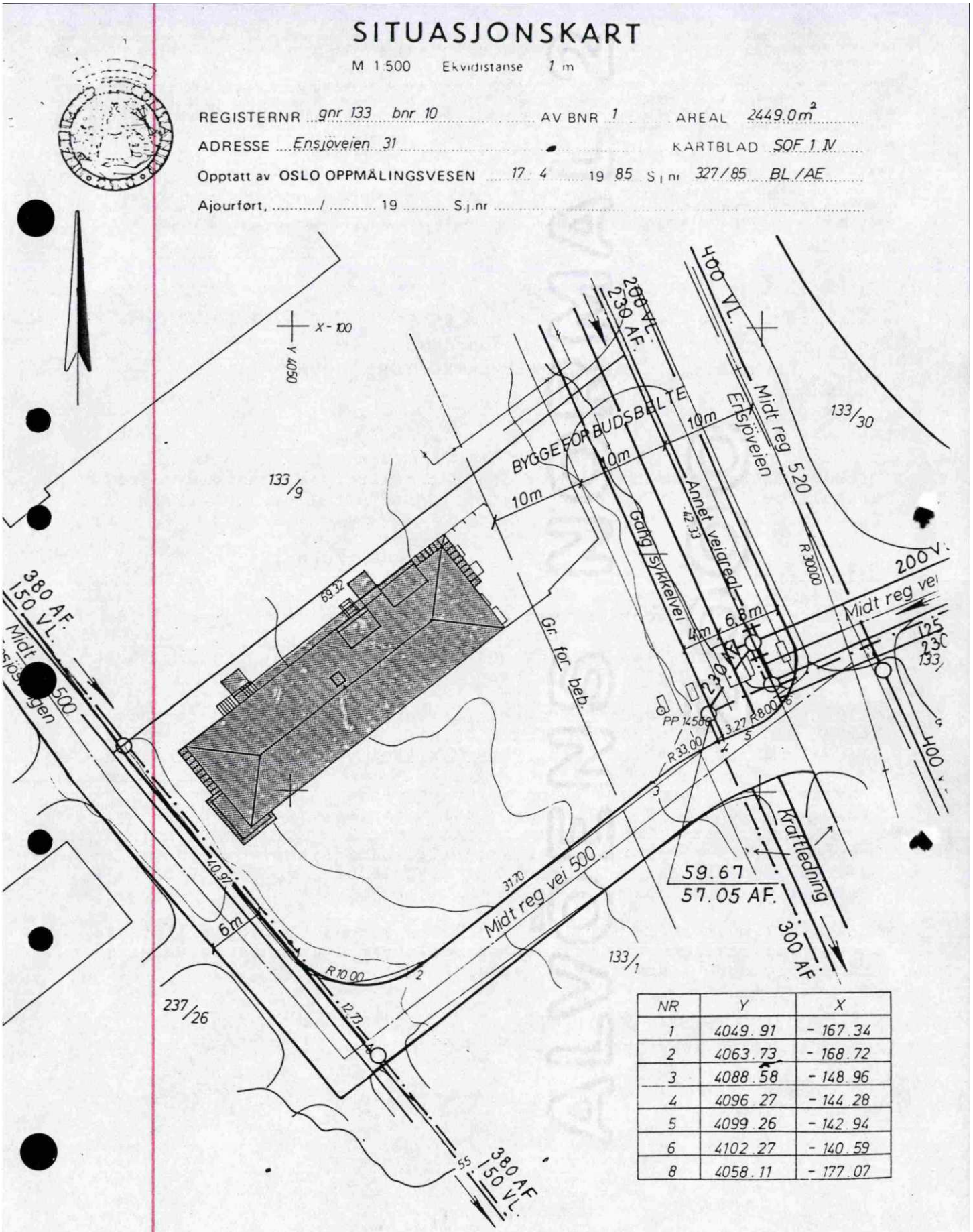
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR gnr 133 bnr 10 AV BNR 1 AREAL 2449.0 m²

ADRESSE Ensjøveien 31 KARTBLAD SOF 1 IV

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 17 4 19 85 S.j.nr 327/85 BL/AE

Ajourført, .../..... 19 ..... S.j.nr .....



NR	Y	X
1	4049.91	- 167.34
2	4063.73	- 168.72
3	4088.58	- 148.96
4	4096.27	- 144.28
5	4099.26	- 142.94
6	4102.27	- 140.59
8	4058.11	- 177.07

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Nr. 16.736 Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-85

byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegraving, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OVA's tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 6. etasje.

Fundamentering av byggverk nær OVA's ledninger må skje slik at byggverket ikke skades ved ledningsbrudd eller ved normal oppgraving for reparasjon av ledningene. Utgraving/sprengning i byggetomt nær OVA's ledninger må utføres slik at ledningene ikke påføres setningsskader eller mekaniske påkjenninger. I dårlig grunn og ved dyp utgraving under hovedledningsnivå, foretas setningsmålinger etter avtale med OVA. Ved sprengning kan OVA kreve rystelsesmålinger på ledningene.

Påfylling eller avdekking av terreng over/ved hovedledninger må ikke foretas uten etter avtale med OVA.

Vannets stigehøyde er p.t. 150 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det ~~kreves~~/kreves ikke installert renseanlegg.

Når hovedledninger mangler, må byggherren skriftlig be OVA om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes om byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens tilsynsseksjon. (Skjemaene fås i ekspedisjonen, Trondheimsveien 5, 6. etasje.)

Bemerkninger

Oslo, 2 / 5 1984 (sign.) Pål Nordli Ragnvi Lindstrøm

Åse Taagerud
OSLO BYPLANKONTOR

EvR/AsK
GNR 133 BNR 10
ENSJØVEIEN 31

Eiendommen omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6. juni 1973, S-1860.

I "Oslo kommuneplan 1976-1985" er eiendommen foreslått brukt til boligformål.

Kommuneplanen ble godkjent ved Kongelig resolusjon 17. mars 1978.

Endret reguleringsplan for Ensjøveien ble vedtatt av bygningsrådet senest 29.11.84, sak 377/84. Planen skal stadfestes.

Oslo Lysverker har vært kontaktet for inntegning av byggeforbuds-belte ved kraftledningene. Ingen bygning eller del av bygning må ligge innenfor beltet. Oslo Lysverker skal varsles om byggesaken.

Bebyggelsen skal ha en avstand til nabogrense på minst 4 m. Ifølgeveilovens § 29 skal avstand til midt vei være minst 12,5 m.

Områdegrense for regulert trafikkformål, gang/sykkelvei, annet veiareal, grense for bebyggelse mot kraftledning og byggeforbuds-belte er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", som følger vedlagt.

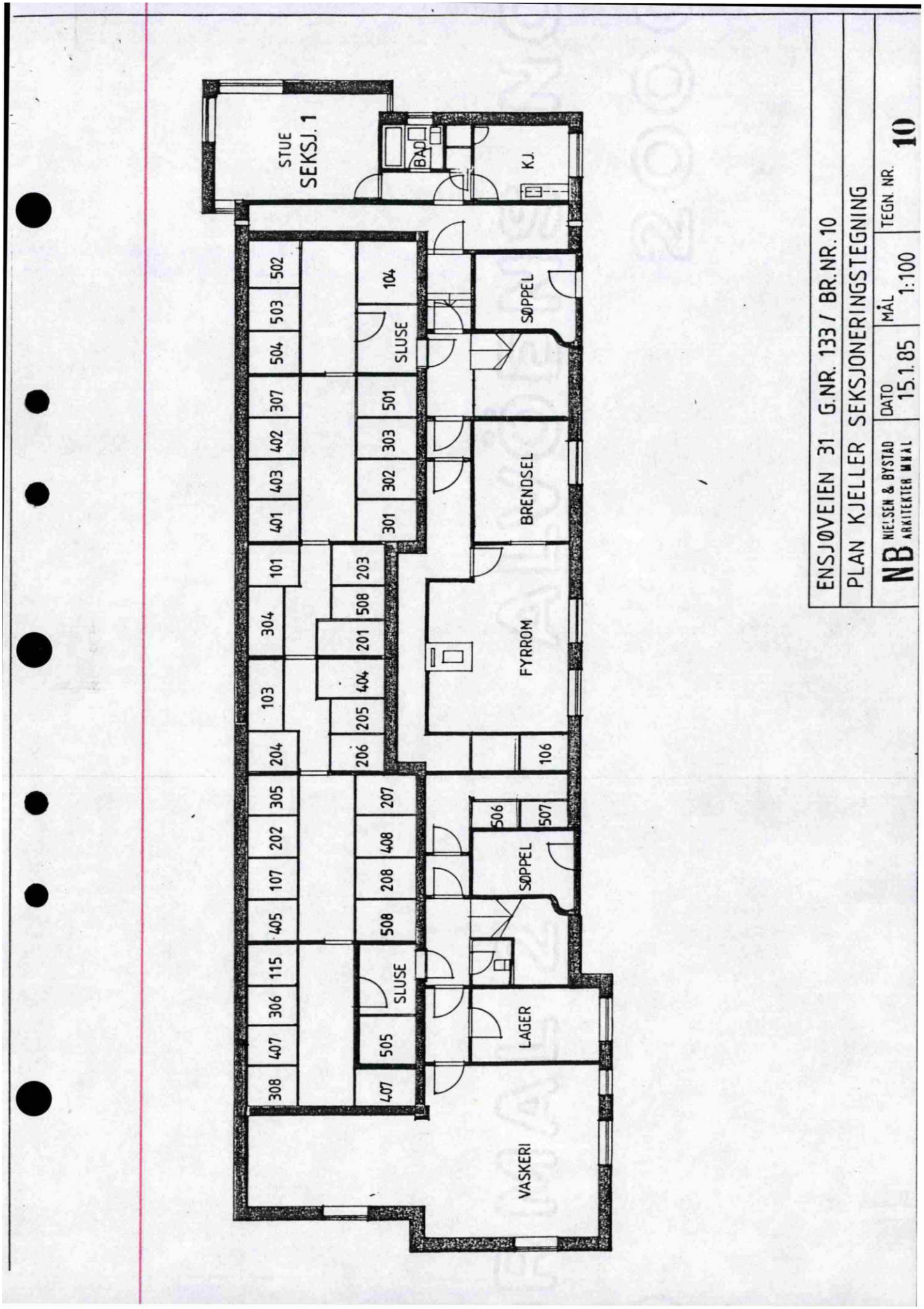
Oslo byplankontor 25. april 1985
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

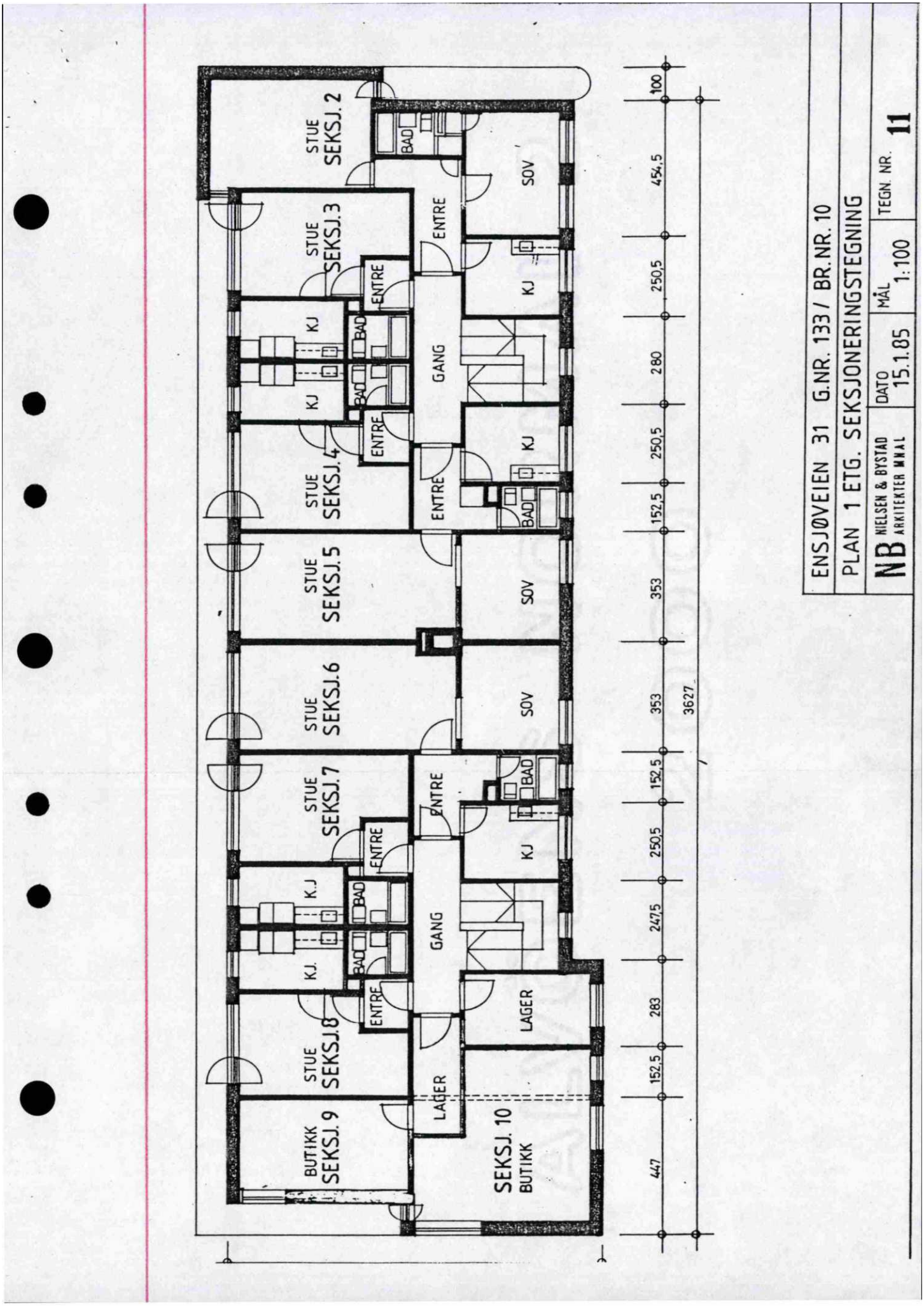
Vidar Guttormsen
Vidar Guttormsen
e. bem.

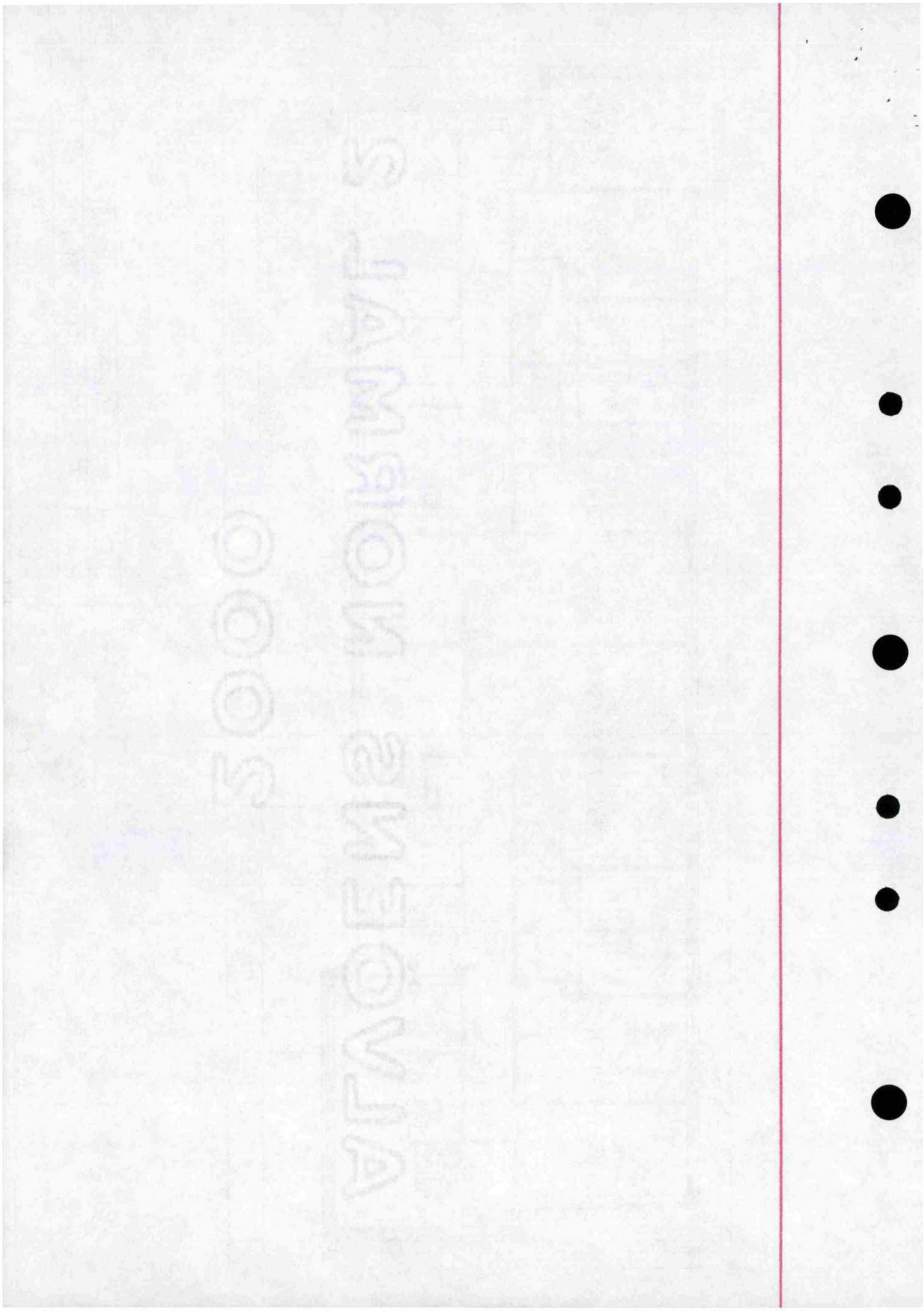
Evy Rotegård
Evy Rotegård

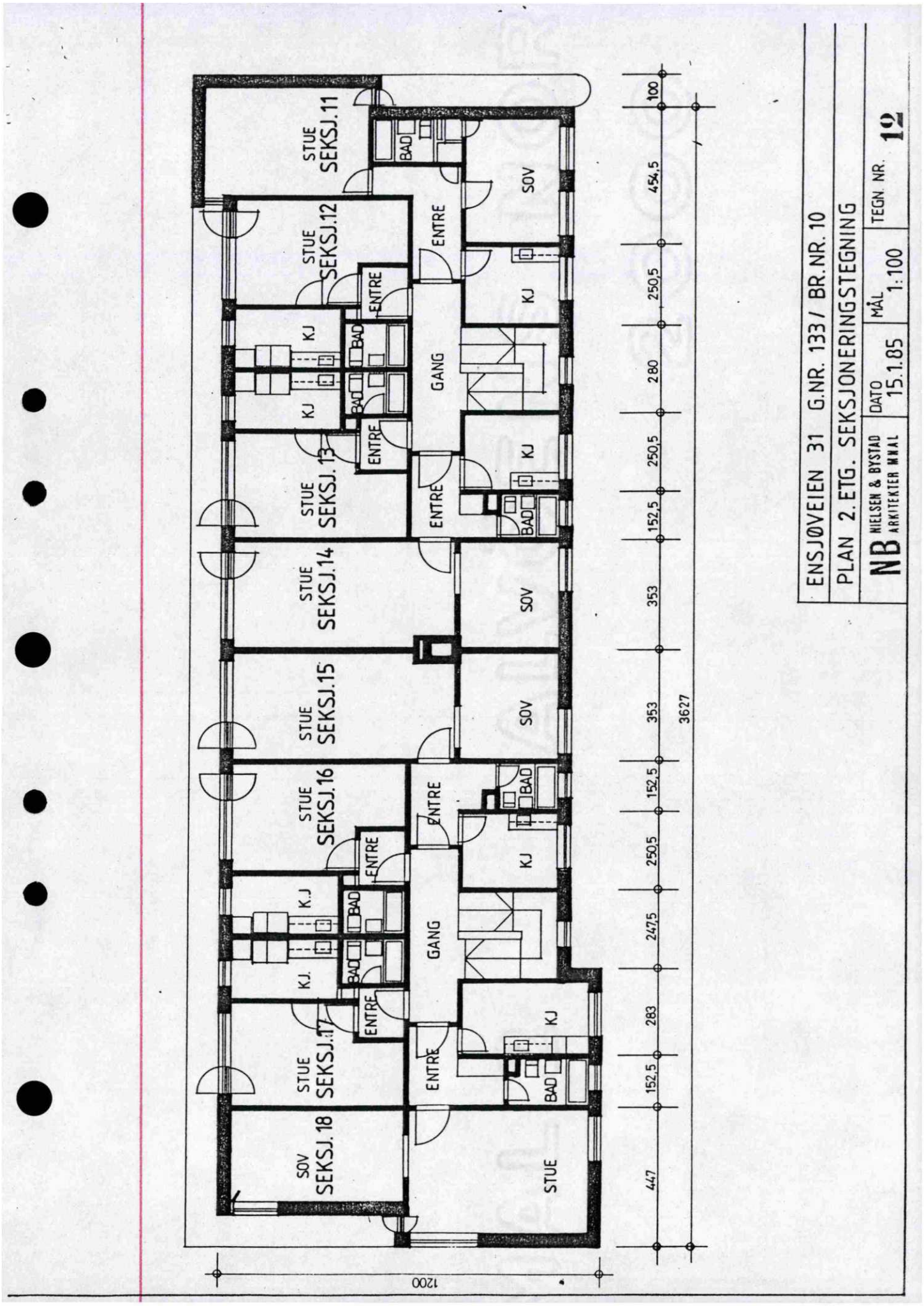
SITUASJONSPLAN 1:500 DATO 20.5.85 TEGN NR. 30

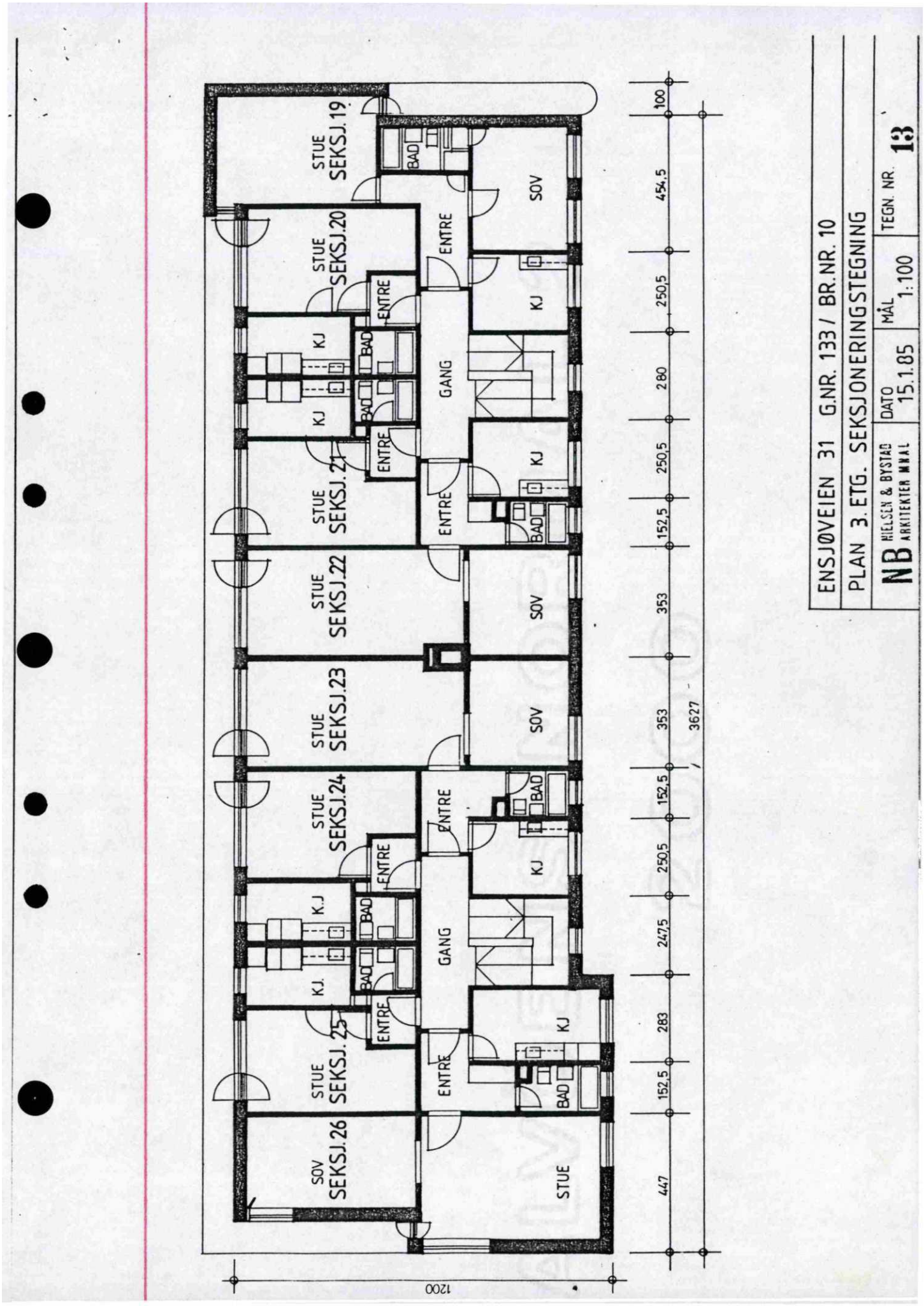
NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL

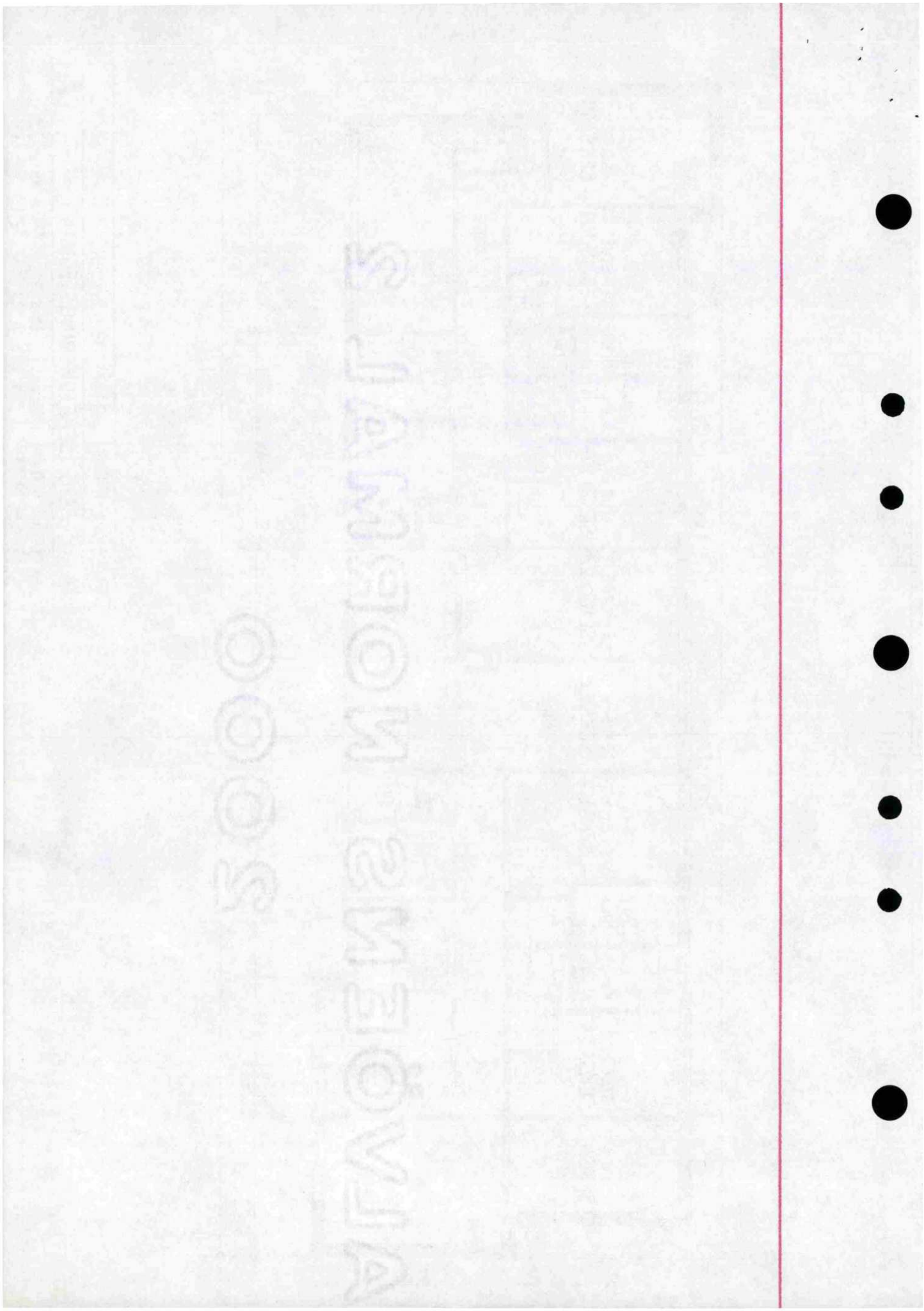

STUE
SEKSJ. 1
BAD
KJ.
SLUSE
SØPPEL
BRENDSEL
FYRROM
SLUSE
SØPPEL
LAGER
VASKERI
ENSJØVEIEN 31 G.NR. 133 / BR.NR. 10
PLAN KJELLER SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN. NR. 10

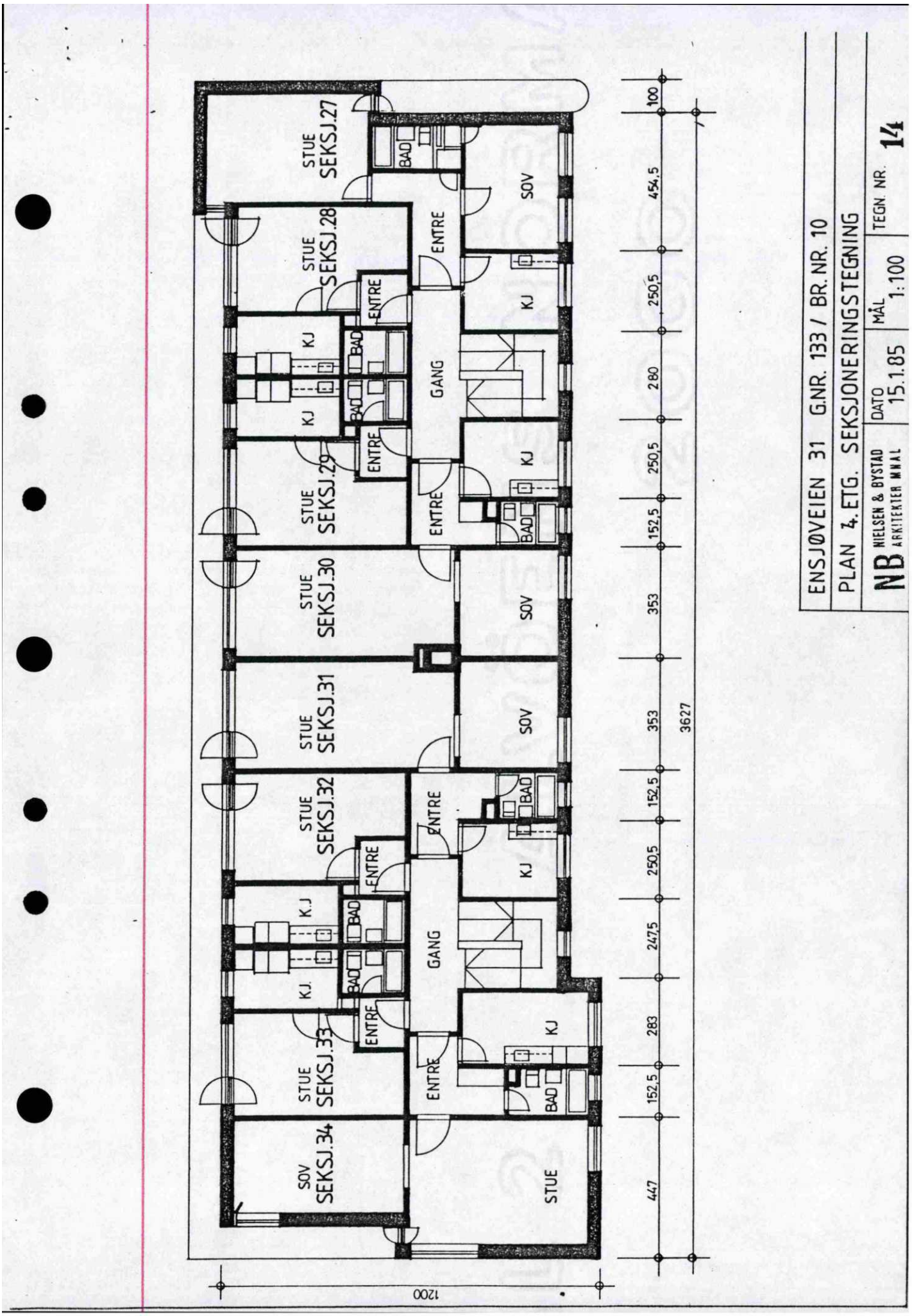

STUE SEKSJ. 2
BAD
SOV
ENTRE
STUE SEKSJ. 3
KJ
ENTRE
BAD
GANG
STUE SEKSJ. 4
KJ
BAD
ENTRE
STUE SEKSJ. 5
SOV
STUE SEKSJ. 6
SOV
STUE SEKSJ. 7
K.J
BAD
ENTRE
GANG
LAGER
STUE SEKSJ. 8
KJ.
BUTIKK SEKSJ. 9
SEKSJ. 10 BUTIKK
100
454,5
250,5
280
250,5
152,5
353
353
152,5
250,5
247,5
283
152,5
447
3627
ENSJØVEIEN 31 G.NR. 133 / BR.NR. 10
PLAN 1 ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN. NR. 11

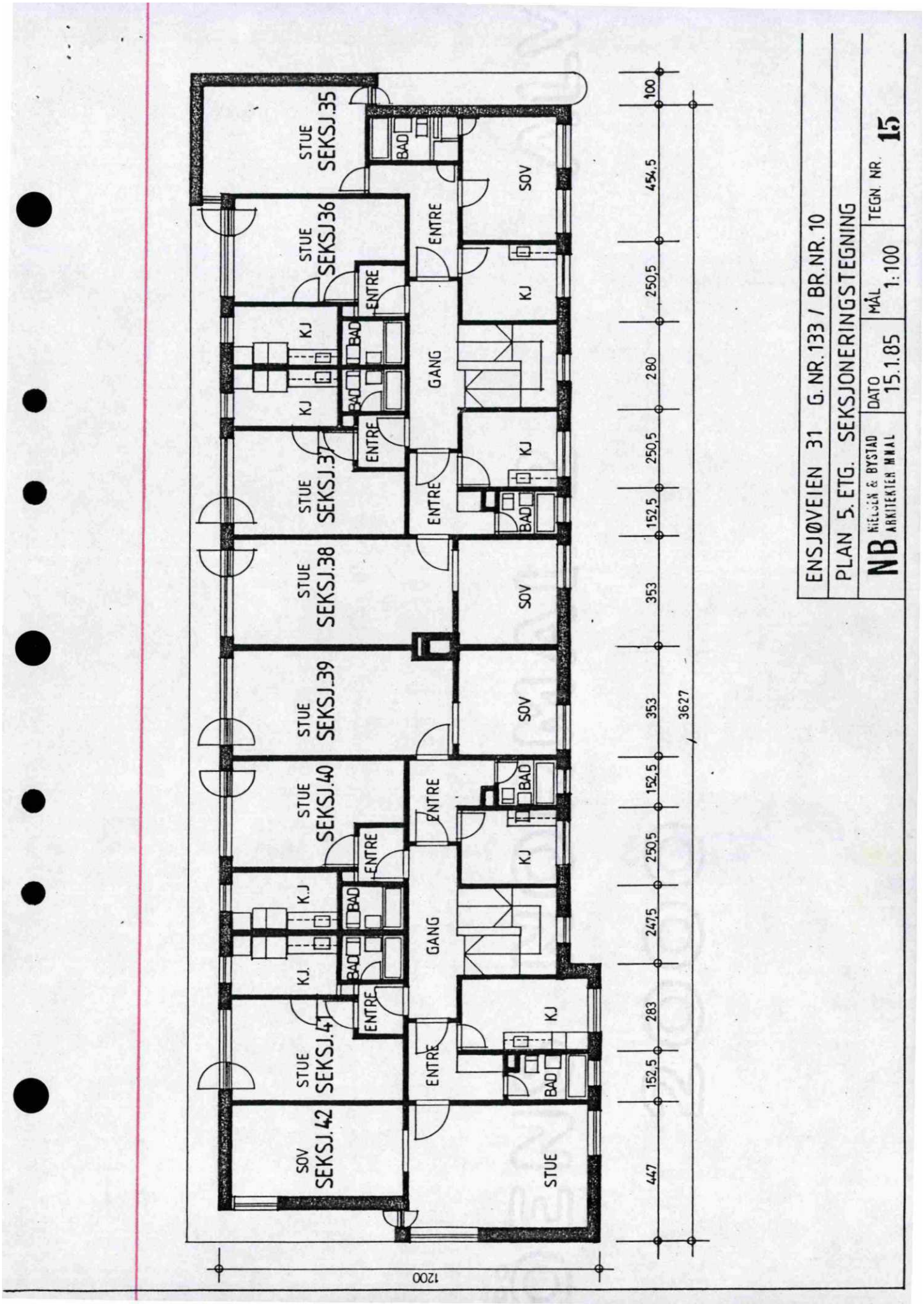


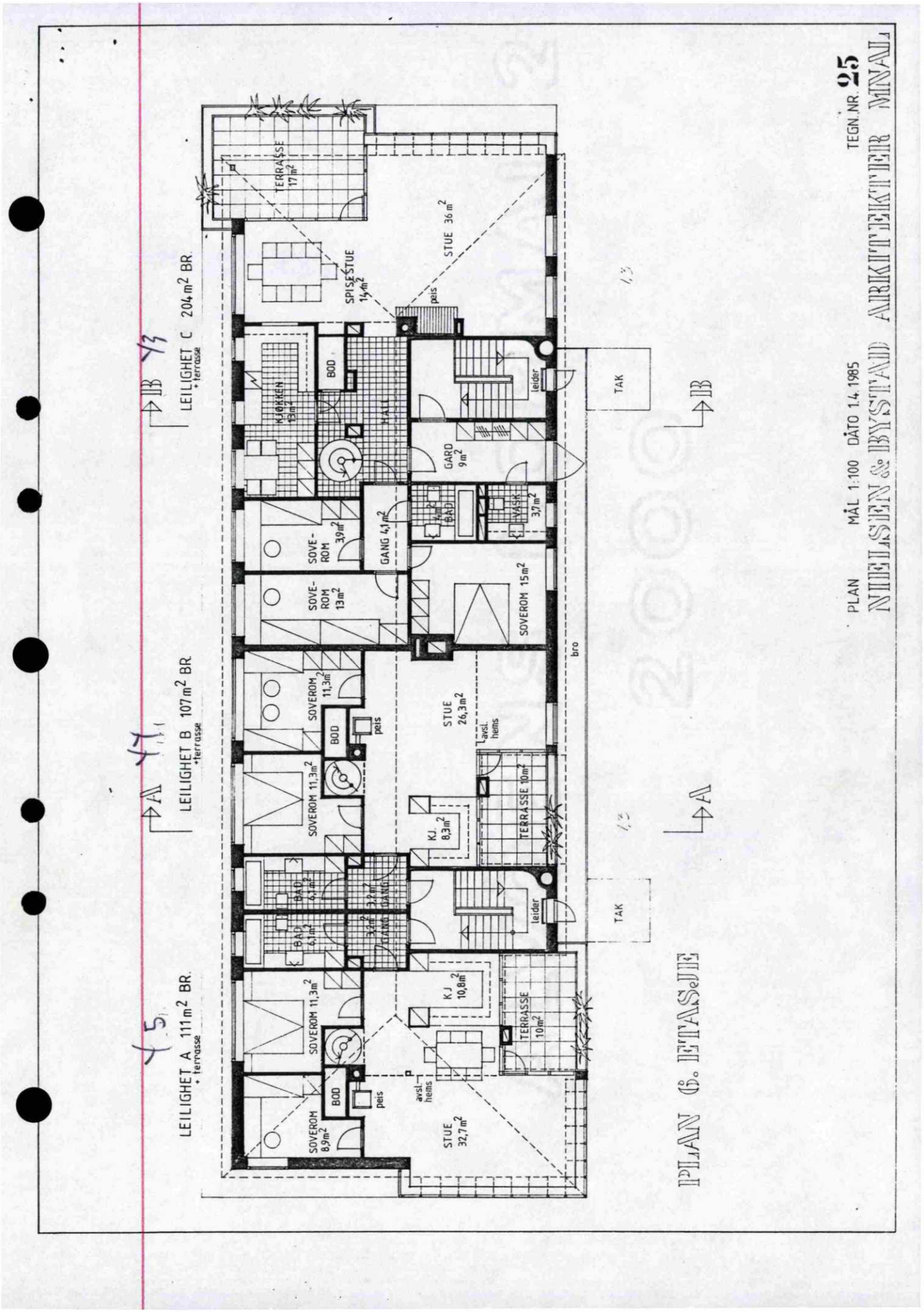

ENSJØVEIEN 31 G.NR. 133 / BR.NR. 10
PLAN 2. ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN NR. 12
STUE SEKSJ.11
STUE SEKSJ.12
STUE SEKSJ.13
STUE SEKSJ.14
STUE SEKSJ.15
STUE SEKSJ.16
STUE SEKSJ.17
SOV SEKSJ.18
STUE
SOV
KJ
BAD
ENTRE
GANG
K.J
100
454,5
250,5
280
250,5
152,5
353
353
152,5
250,5
247,5
283
152,5
447
3627
1200

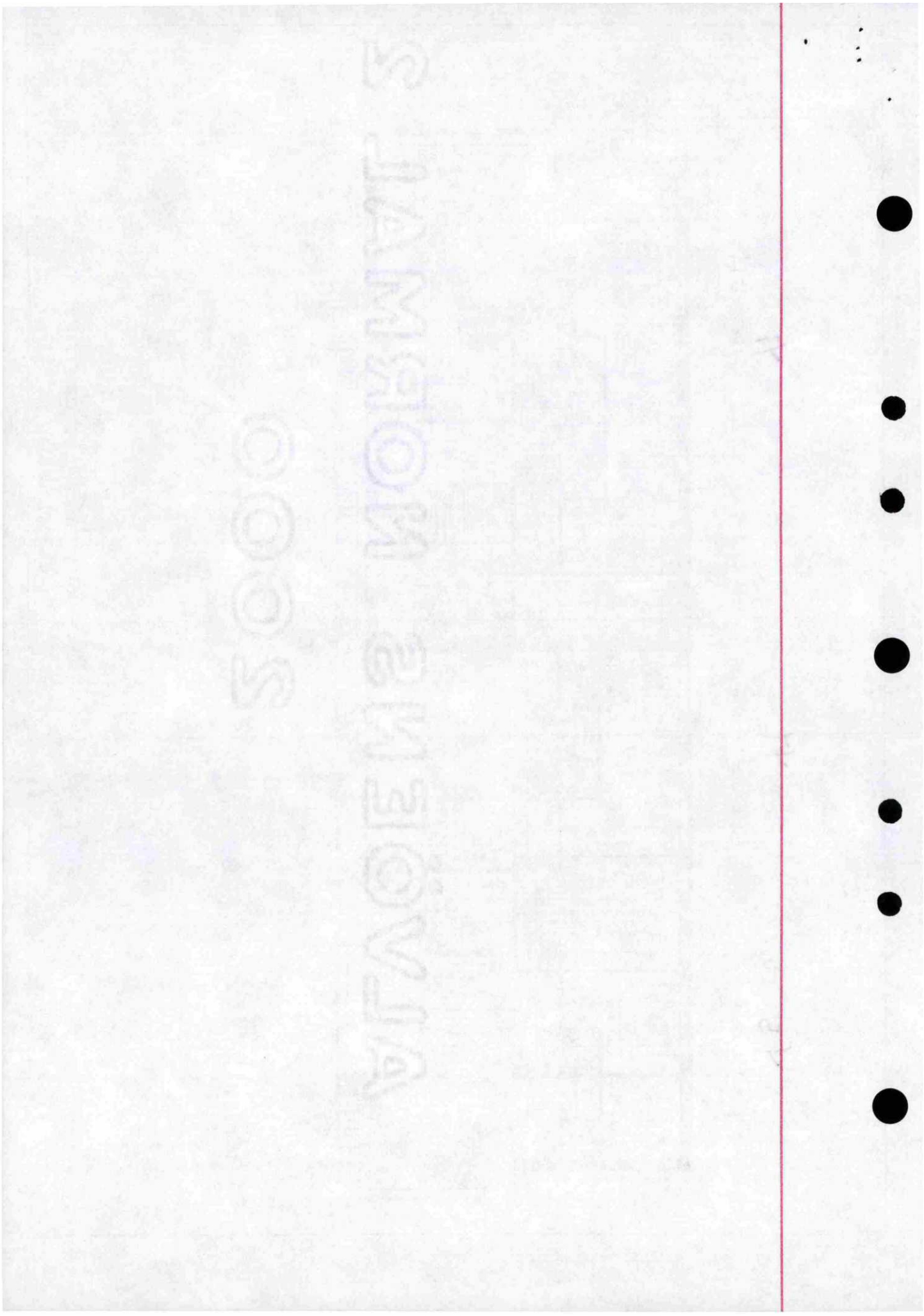

STUE SEKSJ.19
STUE SEKSJ.20
STUE SEKSJ.21
STUE SEKSJ.22
STUE SEKSJ.23
STUE SEKSJ.24
STUE SEKSJ.25
SOV SEKSJ.26
STUE
SOV
KJ
BAD
ENTRE
GANG
K.J.
1200
3627
100
454,5
250,5
280
250,5
152,5
353
353
152,5
250,5
2475
283
152,5
447
ENSJØVEIEN 31 G.NR. 133 / BR.NR. 10
PLAN 3. ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN. NR. 13

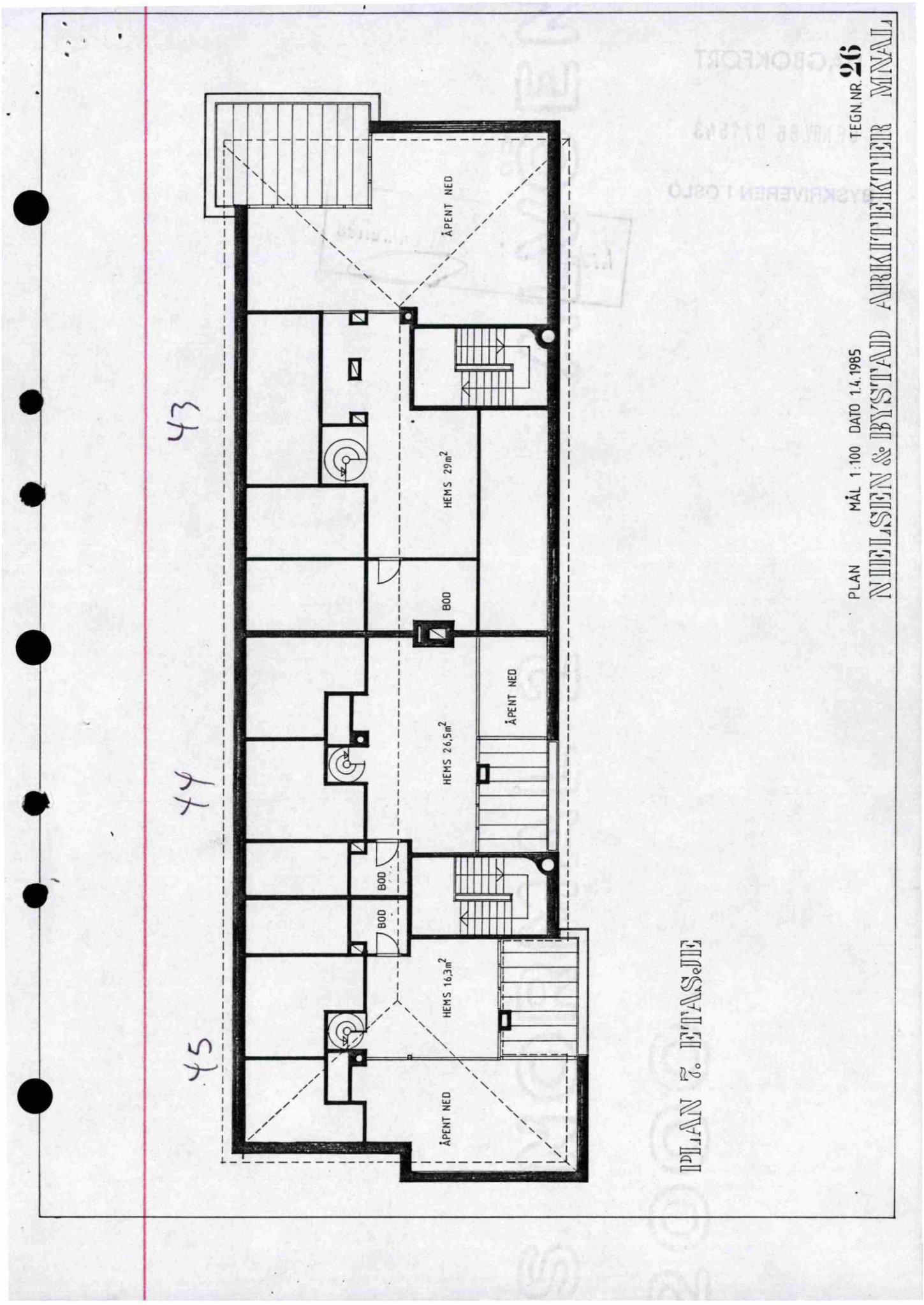



STUE SEKSJ.27
STUE SEKSJ.28
STUE SEKSJ.29
STUE SEKSJ.30
STUE SEKSJ.31
STUE SEKSJ.32
STUE SEKSJ.33
SOV SEKSJ.34
BAD
ENTRE
KJ
GANG
SOV
STUE
100
454,5
250,5
280
250,5
152,5
353
353
152,5
250,5
247,5
283
152,5
447
3627
1200
ENSJØVEIEN 31 G.NR. 133 / BR.NR. 10
PLAN 4.ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN. NR. 14


STUE SEKSJ.35
STUE SEKSJ.36
STUE SEKSJ.37
STUE SEKSJ.38
STUE SEKSJ.39
STUE SEKSJ.40
STUE SEKSJ.41
SOV SEKSJ.42
STUE
SOV
KJ
BAD
ENTRE
GANG
K.J
KJ.
3627
1200
100
454,5
250,5
280
250,5
152,5
353
353
152,5
250,5
2475
283
152,5
447
ENSJØVEIEN 31 G.NR.133 / BR.NR.10
PLAN 5.ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
NB NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
DATO 15.1.85
MÅL 1:100
TEGN. NR. 15


PLAN 2. ETASJE
PLAN MÅL 1:100 DATO 1.4.1985
TEGN.NR. 25
NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
LEILIGHET A 111 m² BR.
+terrasse
LEILIGHET B 107 m² BR
+terrasse
LEILIGHET C 204 m² BR.
+terrasse
TERRASSE 17 m²
SPISESTUE 14 m²
STUE 36 m²
KJØKKEN 13 m²
BOD
HALL
GARD 9 m²
leider
TAK
SOVE-ROM 3,9 m²
GANG 4,1 m²
SOVE-ROM 13 m²
SOVEROM 15 m²
SOVEROM 11,3 m²
STUE 26,3 m²
avsl. hems
peis
bro
KJ. 8,3 m²
TERRASSE 10 m²
BAD 4,1 m²
SOVEROM 11,3 m²
KJ 10,8 m²
TERRASSE 10 m²
SOVEROM 8,9 m²
STUE 32,7 m²




PLAN 2. ETASJE
PLAN MÅL 1:100 DATO 1.4.1985 TEGN.NR. 26
NIELSEN & BYSTAD ARKITEKTER MNAL
ÅPENT NED
HEMS 29m²
BOD
ÅPENT NED
HEMS 26,5m²
BOD
BOD
HEMS 16,3m²
ÅPENT NED
43
41
45

DAGBOKFØRT

06.NOV.86 071543

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533298
Deres ref: 9221359

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 133, BNR. 10.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 133, bnr. 10.

GNR. 133 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1939.

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

2197 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

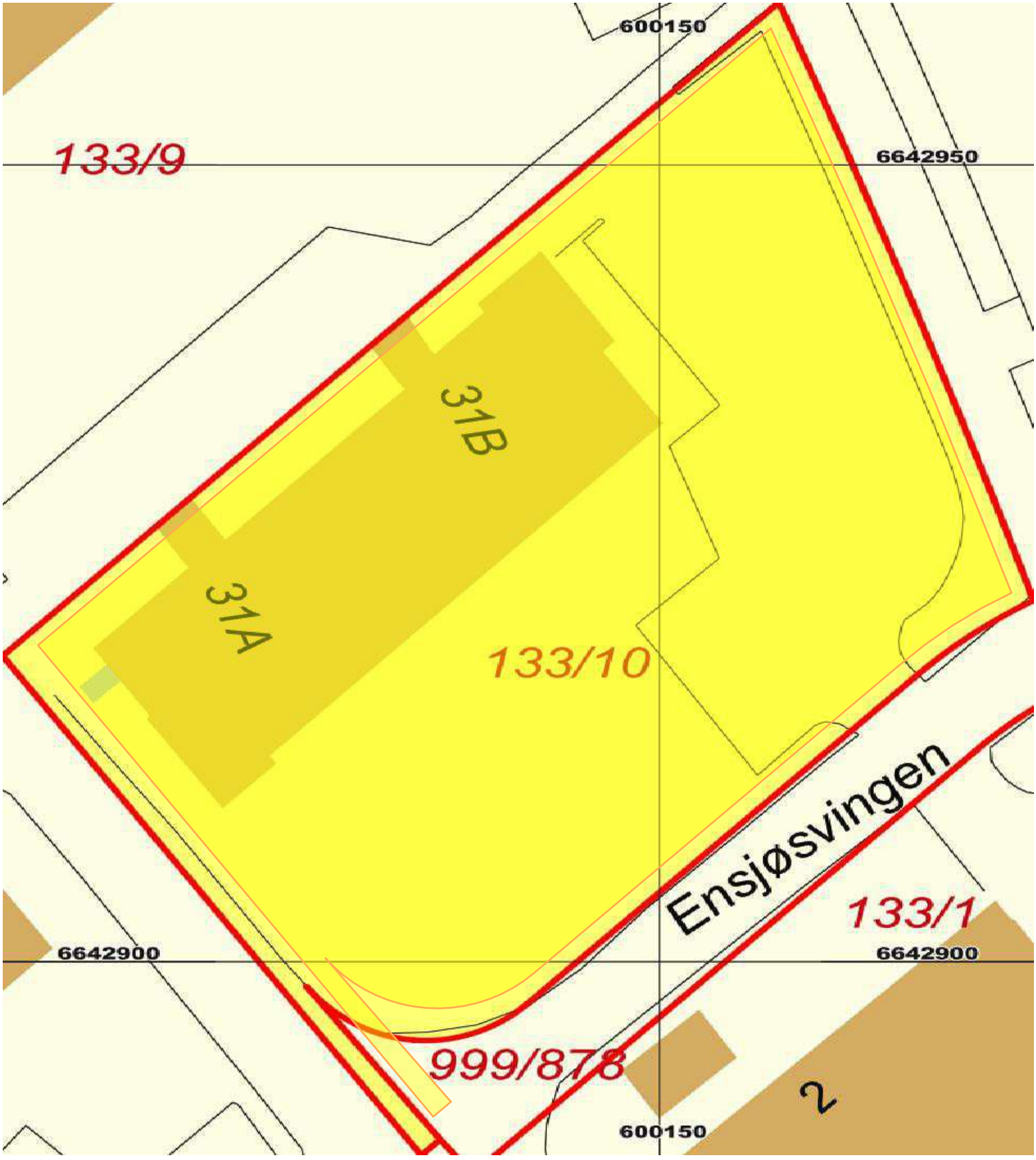
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907531
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

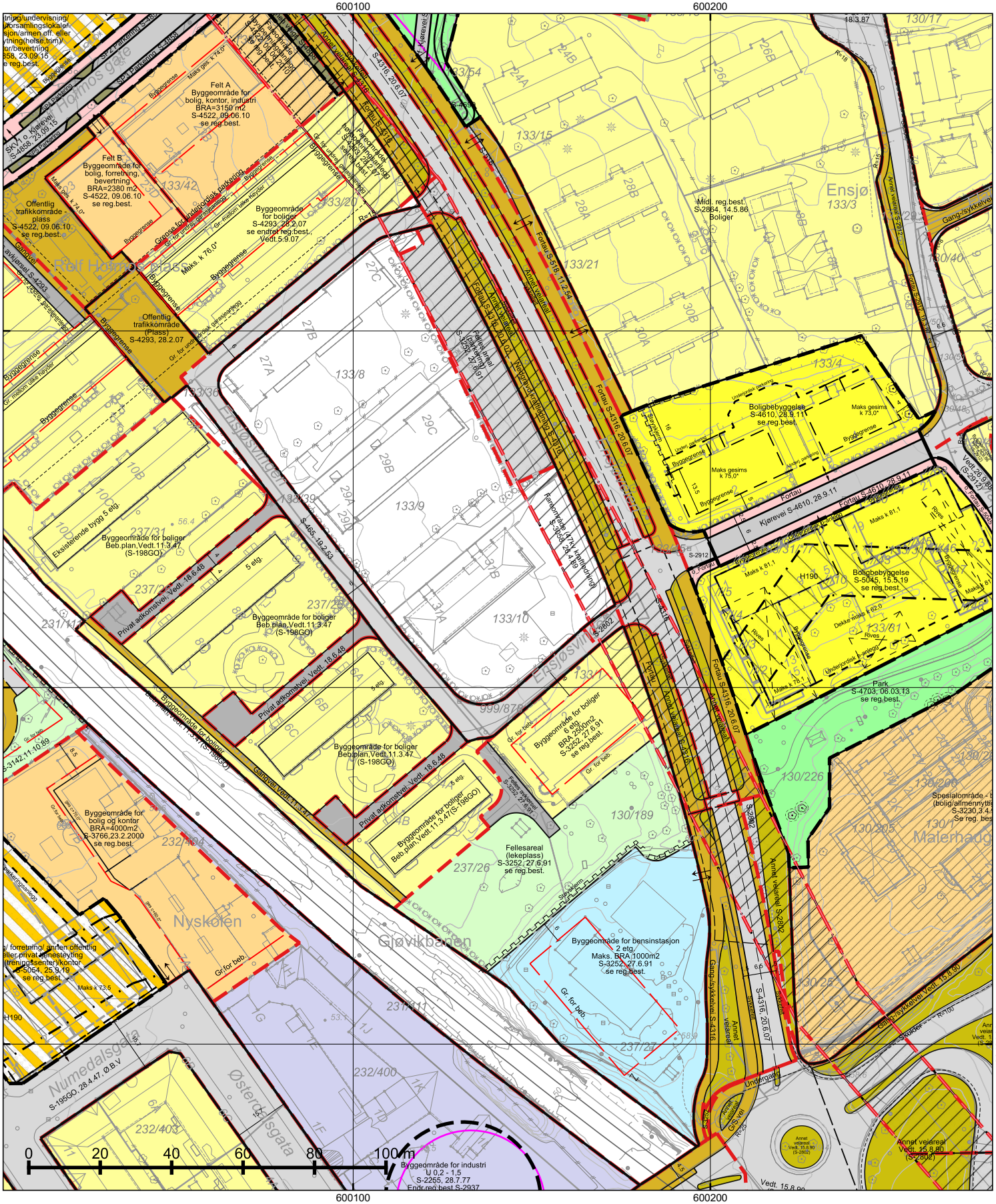
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158225/ 86533298

Deres ref.:

Adresse: Ensjøveien 31

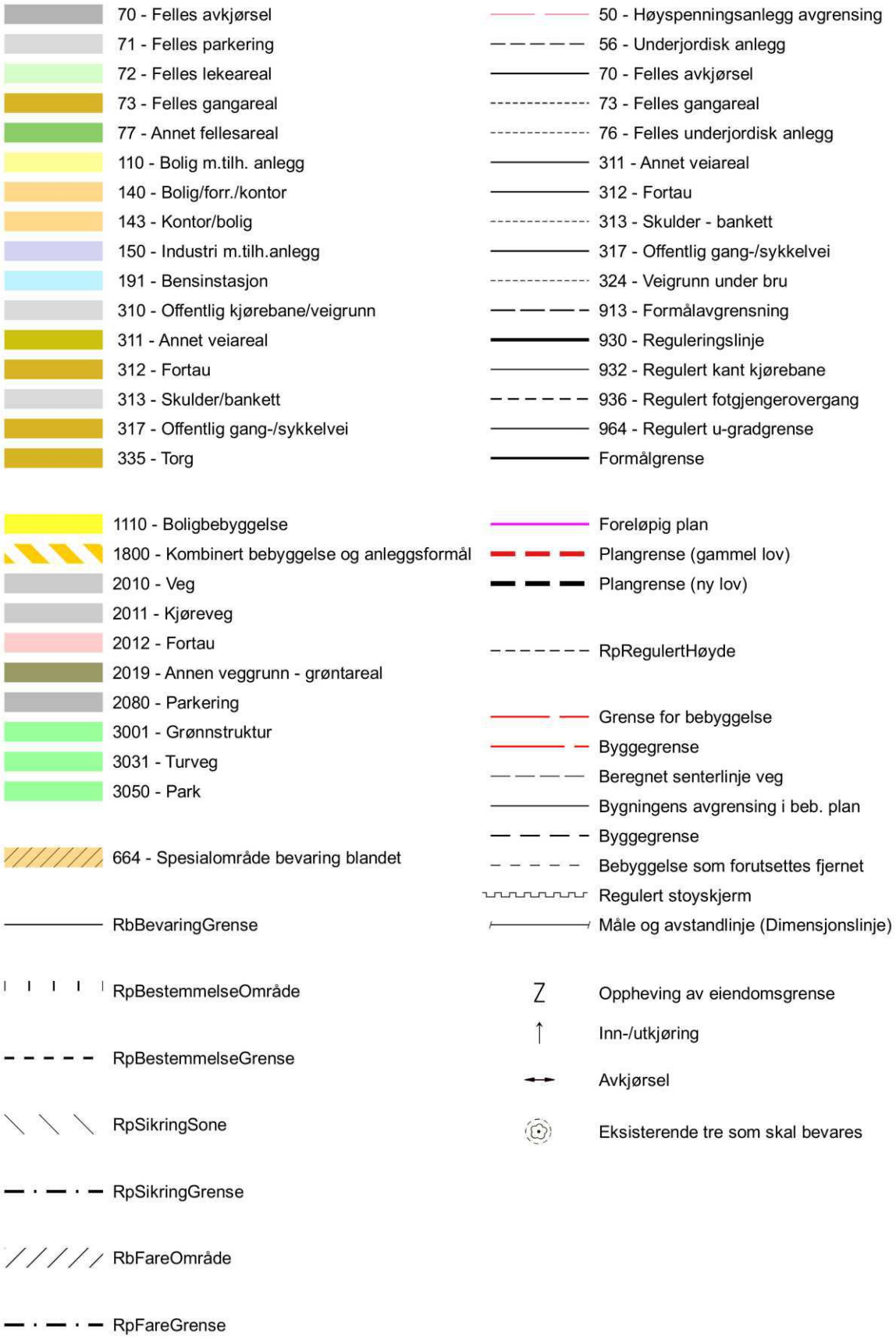
Kommentar:

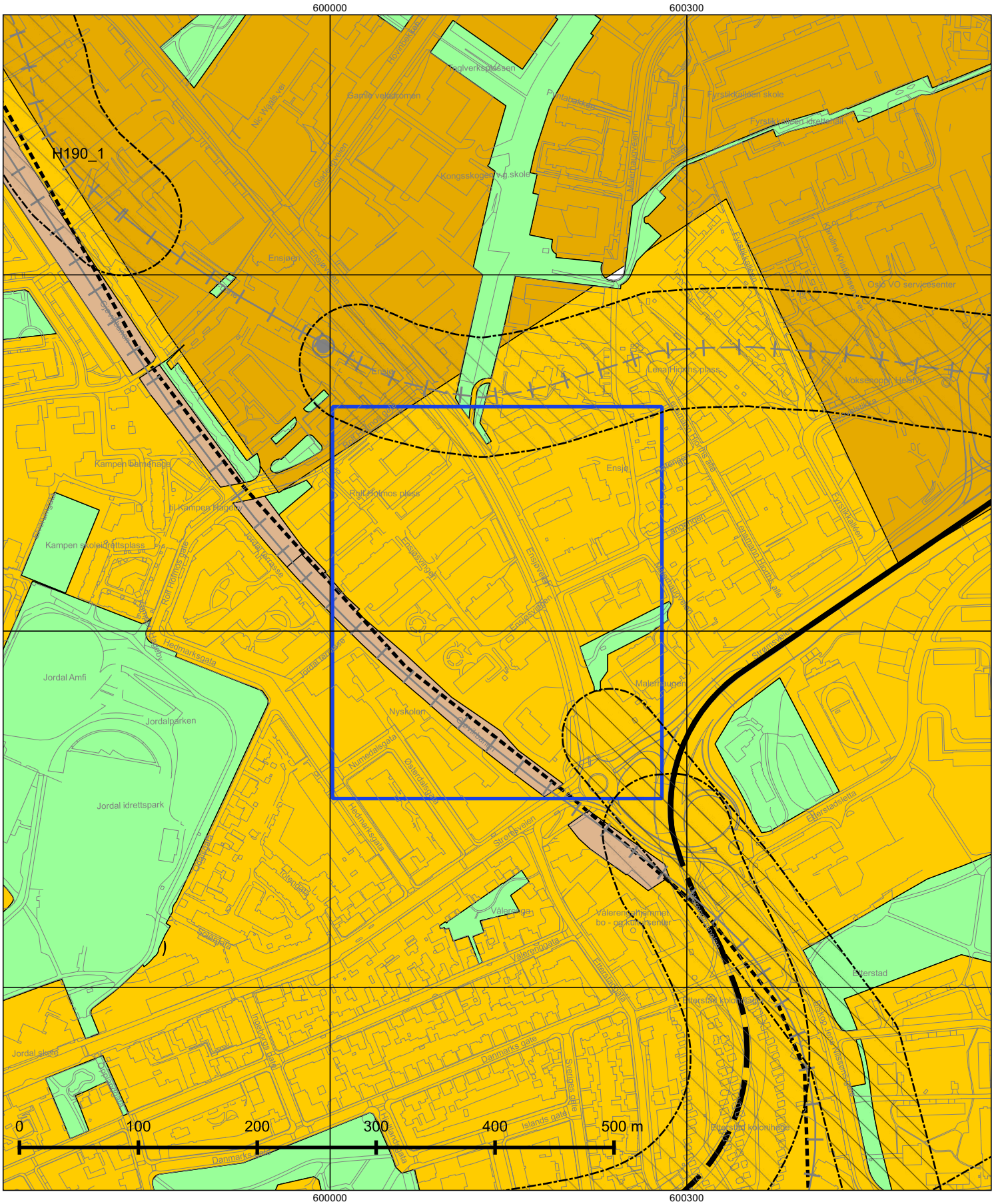
Gnr/Bnr: 133/10

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158225/86533298
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sameiet Ensjøvn. 31

Ensjøvn. 31
0661 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199805248-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 31	Eiendom:	133/10/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ensjøveien 31	Adresse:	Ensjøveien 31, 0661 OSLO
Søker:	Stein Harald Bystad, Siv.ark.	Adresse:	Drengsrudveien 72, 1370 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk.

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

Brukstillatelsen gjelder for:

X hele tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 5353/50 Enejeveien 31 B

Journalnr: 85/1828

Arbeidets og bygningens art: Påbygg av boligblokk

Innlevert: 16.4.85

Byggherre: Tormod Sandbakken, Enejeyn. 31 B, 0681 OSLO 6

Byggemelder: Stein Harald Eysted, Hultfeldts gate 2, 1253 OSLO .

Ansvarshavende: Ing. Karl-August Hansen X

10/8-87 A 11.8.87 A

Byggetillatelse 16/9 87.

Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	X	8.5.85	26/6-85	Dato 6/6-86	N.nr. 2848			
Helseråd	}	13/	8/		Bet. 21/187	X	B ✓	
Brannvesen	}	8.5.85	10-85	Tillegg 20/4-88	N.nr. 1933		B1	
					Bet. 1/6-88		C	
				Dato Vent anl. 29/11-89	N.nr. X		D	
					Bet. 2911-90	X	E 8/987	
		Kreyer		Dato	N.nr.	X	F OK.	
Gransking		Bjøke 26/9-			Bet.		G	
		Kreyer 8/10-		Dato	N.nr.	X	H Adgj. for pork. skjorn	
					Bet.	X	Helsråd godkj	
				Dato	N.nr.	X	Sanntykke fra	133/9-
					Bet.		K	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 12/4-89 4/10-89 7/6-90 3-10-90

Mangler rettet

Pipeattest 1/4/89

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **19.11.2008**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr:** **199805248-41**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Ensjøveien 31 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

MK 5/11-98

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: 980 5248 Type: 1. 2. X 3. 4.

Gnr: Bnr: Adr.:

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Tiltakstype:
				FORHÅNDSKONFERANSE
			Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt
			Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt
			Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt
			Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:
			Saksb.	Referat utsendt
				REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE
			Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 2 3 Avslag
			Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: SE:
				Byant. OBV BU
10.11		SHT	Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
31.3.99	STS	STS	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj,l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
8/4-99	RLy		Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
9/4-99	MAN	MAN	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
9/4-99	MAN	MAN	Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 26.06.97				
RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE				
Mappenr.:				Type: 1. 2. 3. 4.
Gnr:	Bnr:			Adr.:
Dato:	Sign. av ansv.			Tiltakstype
	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	**SØKNAD OM ENDRING**
16.2.00	SAS	SAS.	Saksb.	1. Tillegg m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
17.2.00	GBA		Seksj.l.	1. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tillegg m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
				IGANGSETTINGSTILLATLSE
			Eksp.	Søknad om igangsettingstillatelse innregistrert
			Seksj.l	Søknad om igangsettingstillatels fordelt
			Saksb.	Tilskrevet ved mangler
			Saksb.	Kontrollplan prosjektering godkjent
			Saksb.	Kontrollplan for utførelsen godkjent
			Saksb.	Nødvendig uttalelse/samtykke gitt av andre etater
			Saksb.	Øvrige vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.
			Eksp.	Underretn. om igangsetting til protesterende.
24/10 99			Saksb.	Igangsettingstillatelse gitt dato: 28/10 99
2.11.			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarslig søker
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1. klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse
			Seksj.l	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen
				FERDIGSTILLELSE
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.
			Eksp.	Anmodning om bruksbesiktigelse mottatt.
4/12 2000			Saksb.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Saksb.	Anmodning om ferdigattest mottatt
			Saksb.	Alternativ ferdigbefaring avholdt
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
			Saksb.	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
			Saksb.	Sendt arkivet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Ensjøveien 31	Gnr.133, bnr. 10	85/1822

Byggherre

Ensjøveien 31, Sameiet
v/Odd Stavnes
Stortingsgata 14

0161 OSLO 1

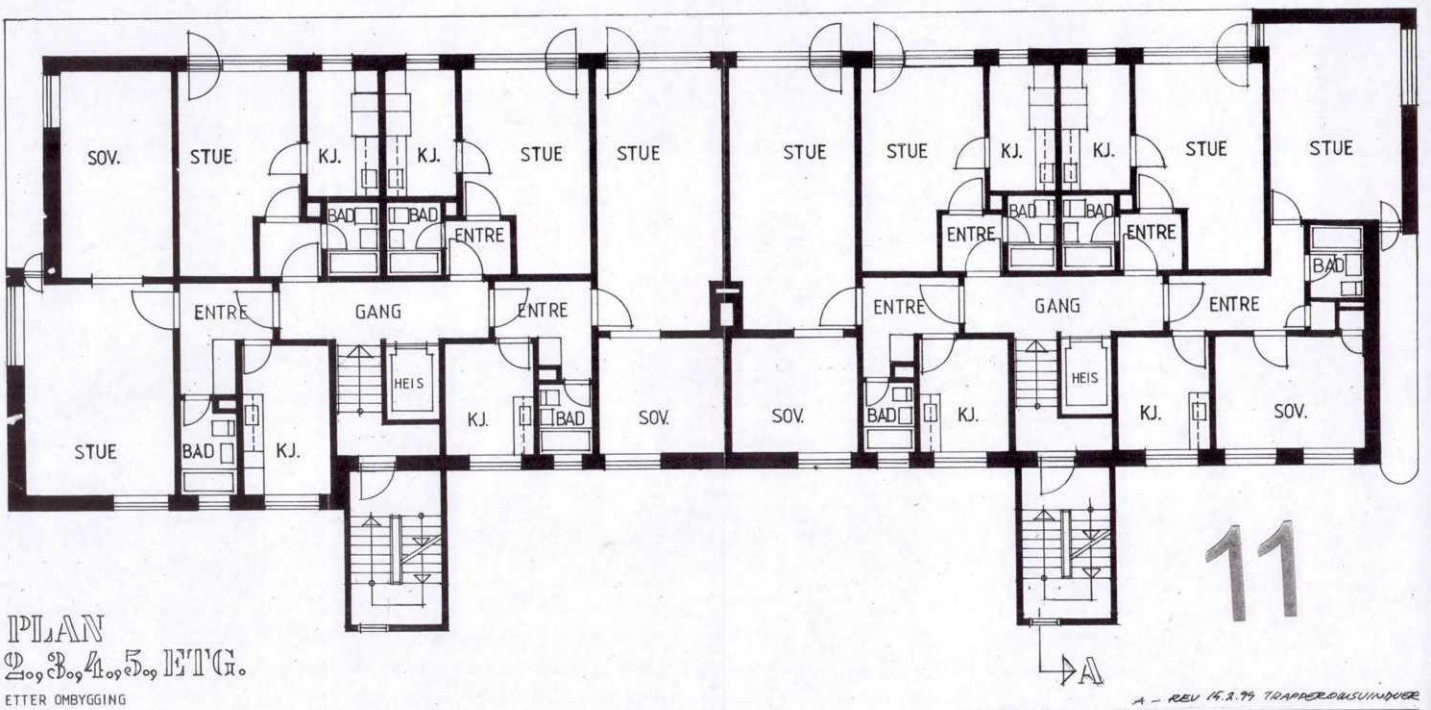
Ansvarshavende

Ing. Karl-August Hansen
Ruglandsveien 109

1343 EIKSMARKA

ARJ/tfn
Dato 3.10.1990

~~Xxxx



PLAN
2. 3. 4. 5. ETG.

ETTER OMBYGGING

A – REV 16.2.99 TRAPPEROMLØSNINGER

G.nr./Br.nr. 133/10	Adresse Ensjøveien 31
Tegn. Plan 2., 3. H., 5. etg. etter ombygging	
Mål 1:100	Dato 15.4.1998
Sign. Stein H. Bystad	Tegn. nr. 32 A
"Illustratøren"	Sivilarkitekt Stein Harald Bystad Drengsrudveien 72 1370 Asker Tlf. 66 78 10 99

133 / 10 av 1 p. 5

OSLO BYGN. KONTROLL
07863 * 12 OCT. 1938
ANTAL BILAG

TILSYNSRAPPORTER

angående rømningshus ~~samt~~ med 2 trappekasser.

Sted Gladengen

Tomt-nr. til gate-nr.

Ny eier: Richard Skotvedt, repr. ved: advokat Bull & Borchgrevink og Sandberg, Ø. Stenersgate 14, 6 & 6a

Byggherre Chr. Jensen

Ansvarshavende for arb. [illegible] Murm. O. K. Hansen, Rådhusgaten 14
for arb. [illegible] Kristian Lund, Prinsensgate 2.
for rett. betongarb. (smøretthgavl) —
for rett. murarb. (— " —) Murm. C. H. Johansen, Dælengt. 14.

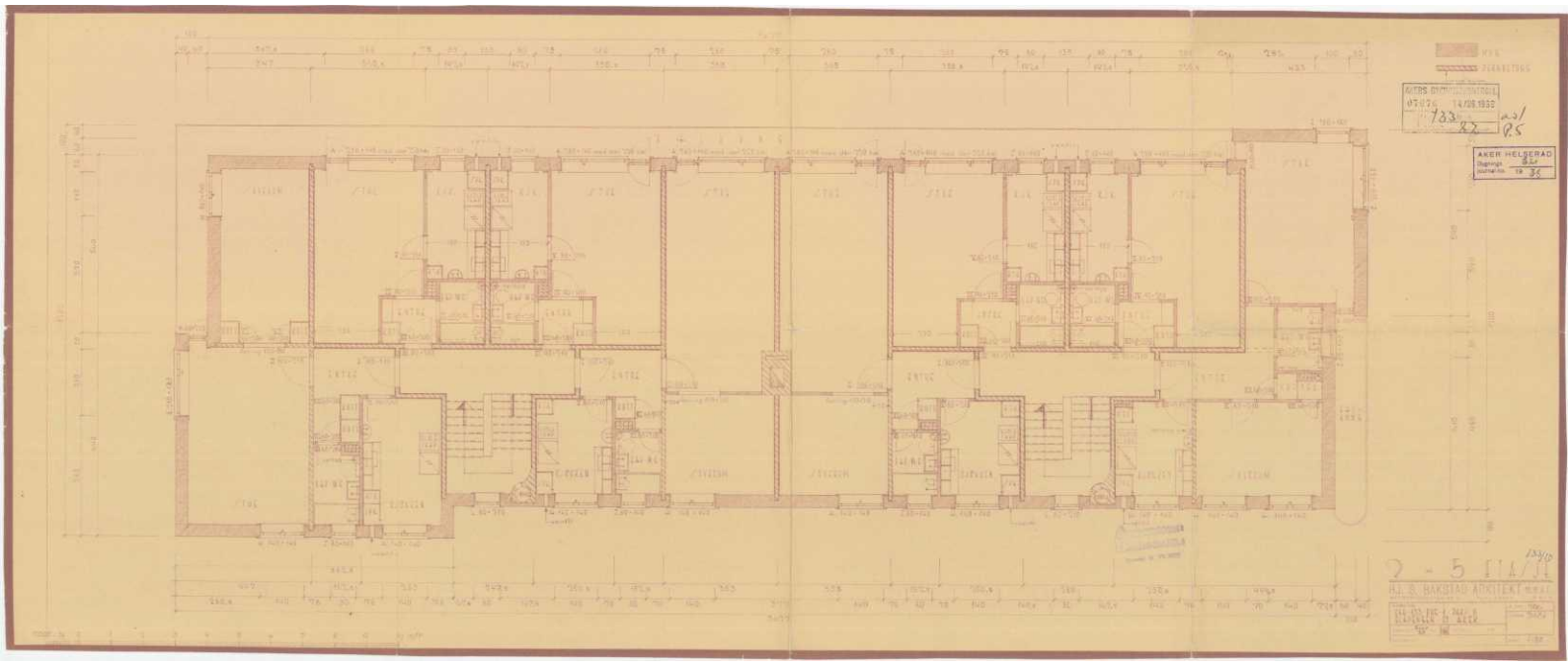
Approbert

0

Avventes til krav om sluttattest kommer org. avd. 19/6-58

+

Gårds-nr. 133 av bruks-nr. 10 pars. 5



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ensjøveien 31 A, 0661 Oslo
Gnr. 133, Bnr. 10, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260340

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
