PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ENSJØSVINGEN 10 B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

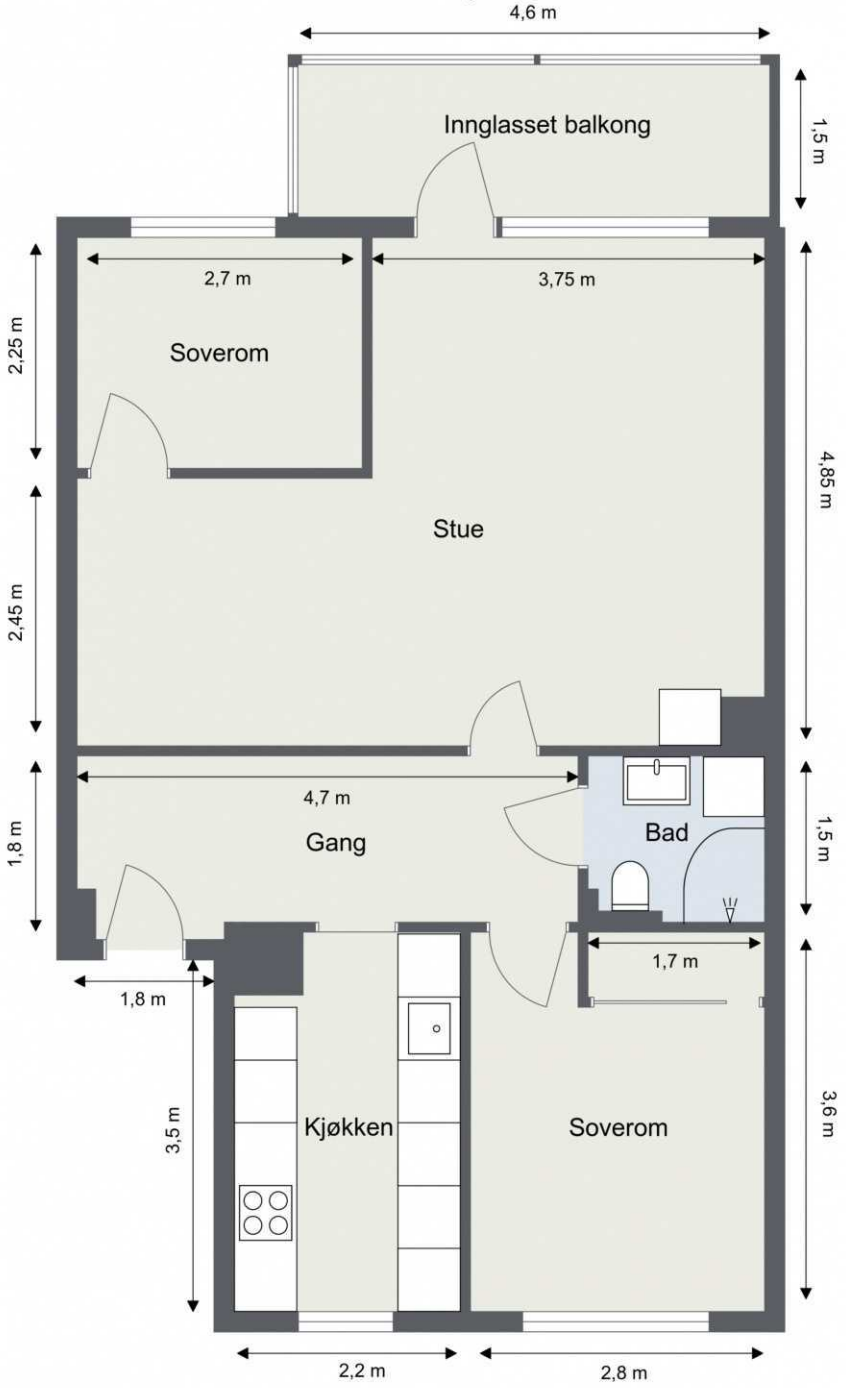
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ensjøsvingen 10B

5. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Ensjøsvingen 10 B, 0661 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**237 / 31 / 0 / 37**

Sak

Hjemmelshaver	**Frode Sabel Torkelsen og Shekira Lemley**
Befaringsdato	**30.09.2026**
Rapportdato	**05.10.2026**
Rapportnr.	**25599429**

Takstmann

Gunnar Aardal
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**3**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 3 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**30.09.2026**
Rapportdato	**05.10.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår med behov for oppgradering av overflater, nyere kjøkken og bad oppgradert i 2015.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (3)

1. Ventilasjon – Ventilasjon
2. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
3. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Frode Sabel Torkelsen og Shekira Lemley**
Oppdragsgiver	**Frode Sabel Torkelsen og Shekira Lemley**
Befaringsdato	**30.09.2026**
Rapportdato	**05.10.2026**
Rapportnummer	**25599429**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Ensjøsvingen 10 B, 0661 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**237 / 31 / 0 / 37**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**2.057 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Vedovn / peis
- Elektriske varmekabler

Varmekilder er varmekabler i badegulvet, vedkamin og elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Tradisjonell lavblokk over 5 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje, oppført etter forskrifter i 1949.
Støpt armert betongsåle til antatt fundamentertet faste eller komprimerte masser.
Frittbærende dekker
Etasjeskillere, grunnmurer og yttervegger av armert betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Saltak konstruksjon av tre, antatt tekket med takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med noe vanskelig tilgang til enkelte vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest vedrørende oppgradering av balkonger og våtrom.
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra elektriske installasjoner vedrørende våtroms rehabilitering.
Datert 31.12.2015.
Følgende dokumentasjon er fremlagt: Utbedring av Elvia rapport.
Trukket ny jordforbindelse fra nærmeste stikk soverom barn.
Montert vegglokk over strømpunkt bak skap soverom barn.
Montert ny lampe tak over kjøkkenbenk.
Faktura dokumentasjon vedrørende vindusutskifting og montering av kjøkken.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
5 etasje	62 m²	—	—	62 m²	
Loft og kjellerboder	—	7 m²	—	7 m²	Loftsbod har et gulvareal på ca 8 m².
Balkong	—	—	9 m²	9 m²	Innglasset
Sum hovedbygning	**62 m²**	**7 m²**	**9 m²**	**78 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.
Dør fra gang til stue er forblendet.
Minste soverommet har et areal på 6 m².
Et rom for varig opphold (som stue eller soverom) har en anbefalt minste størrelse på 7 m², selv om det ikke finnes en absolutt nedre lovgrense i TEK17.
Rommet har godkjent rømingsvei.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad oppgradert i regi av sameiet i 2015.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagte vegger og nedsenket platehimling med innfelt downlights i taket.
Overflatene fremstår uten merkbare skader og med normal slitasje iht alder.
Det er ikke kontrollert alle veggoverflater pga vanskelig fremkommelighet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er registrert muggvekst på fuger.

ÅRSAK

Det er registrert muggvekst på fuger.
Mugg på fugene skyldes ofte dårlig ventilasjon/avtrekk.

RISIKO

Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.

KONSEKVENS

Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.
Hvis fuktigheten trenger bak flisene, kan det oppstå råteskader i vegger og gulvkonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK
Fjerne eksisterende fugemasse og påføre ny.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.
Bakliggende tettesjikt begynner å få noe høy alder.
Det anbefales på generelt grunnlag og vurdere etablering av dusjkabinett.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Muggvekst på fuger.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Synlig antatt bane/sveisemembran under klemringen og terskellisten.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem, stål og kobber, samt ført til sluk,
samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Vannledniger av stål.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Naturlig avtrekk/oppdriftsventilasjon og tilluftshull i dørbladet.
Det anbefales etablert ytterligere tillufspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

RISIKO
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegghengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner. Overskap med to speildører, integrert lys og lyslist i overkanten av skapet.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er etablert spalte for eventuelt lekkasjevann fra sisternen ved flis under toalettet.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare, buede glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke vurdert

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest på våtroms rehabilitering.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt fdv dokumentasjon/beboer mappe vedrørende våtromsoppgradering.
Det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 25.01.2016.
Ferdigattest og fdv dokumentasjon er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.

9. Kjøkken

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Kjøkken med benke, over og høyskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, ovn, platetopp, mikroovn og oppvaskmaskin.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen og lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen iht dagens krav.
Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

Kjøkken – bilder


Komfyrvakt.


Lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

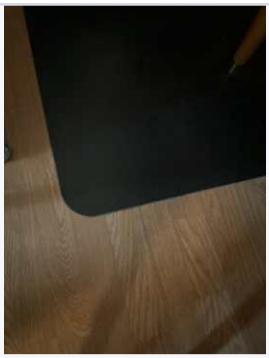
Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsted stue Ikke vurdert

VURDERING
Det er vedkamin i stuen.
Det er montert gnistfangerplate av messing/stål foran åpningen.
Det innvendige pipeløpet er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringen.
En vedovn ved en teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted minst hvert 4 år.
Ildstedet er kun visuelt kontrollert pga vanskelig fremkommelighet.

Ildsted stue – bilder



Gnistfangerplate på gulvet.

17. Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten.
Friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Kun veggventil i et soverom og på kjøkkenet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Ventilator med kullfilter og veggventil i kanal med avtrekk antatt over taket.

1. Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler i leiligheten.
Dette anbefales etablert i alle oppholdsrom og loftetasjen, for å bedre frisklufttilførselen(tilluft).

ÅRSAK

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler for tilluft/friskluftstilførsel i boligen.

RISIKO

Fukt kan bli igjen i boligen da luften resirkuleres og føres tilbake til rommet fremfor å blåses ut, fjerner ikke kullfilteret fuktighet fra matlagingen.
Dette kan øke fuktnivået innendørs.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt

KONSEKVENS (FORTS.)
fare for helseplager som hodepine og tretthet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.
Det anbefales etablert veggventiler i alle oppholdsrom.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – tidligere oppsett

Beskrivelse

Felles varmtvannsberedere i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Beredere ble byttet i 2021.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast), kobber og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på badet og i benkeskap på kjøkkenet.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk
tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Stoppekraner bak luke på badet.

19. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
3 og 2 lag pressglass og datostemplet 2023 og 2020(stort soverom og kjøkken).
Lite soverom har vertikalhengslet vindu med 2 - lag energiglass og datostemplet 2008.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Ytterdøren er noe hard å lukke og anbefales justert.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

DETALJER
Ingen detaljer registrert.

21. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Sydøstvendt balkong

Sydøstvendt balkong på 9 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Saltakkonstruksjon over balkongen.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Det er lagt treheller over terrassebordet.
Himlingen er kledd med metallplater.
Innglasset del på langsiden og en kortside.
Brystning under innglasset del, er kledd med plater og glass.
2 stk doble stikkontakter og veggmontert lys.

Sydøstvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongen er kun visuelt kontrollert, pga vanskelig fremkommelighet.
Det er målt 9.1 m² inkl vegg mot stue og 6.9 m² utvendig på balkongen.
Innglassingen vil bli byttet i november, i følge eiere.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

24. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: slette, malte og tapetserte vegger.
Skyvedørsgarderobe i det største soverommet.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: belegg på kjøkkenet og fliser på badet.
Øvrige overflater av 3 - stavs laminatgulv.
Høyder: bad - 2.27 m
øvrige rom - 2.64 - 67 m.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 22 mm i stuen på en 4.85 meters lengde.
Årsaken til skjeve etasjeskillere i eldre boligblokker skyldes som regel en kombinasjon av naturlige trebevegelser, underdimensjonering og setningsskader i grunnen.
Det vurderes ikke behov for tiltak men anbefales overvåket.

28. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 7 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Samsvarserklæring vedrørende bytte til jordfeilautomater ligger i sikringsskapet, datert 4/5 - 2011.
Det er fremlagt samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført i regi av eiere.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder





33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i rekkehus skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

34. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Ingen registrerte avvik.

36. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik

Det er ikke fremlagt foretatte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260272
Addresse	Ensjøsvingen 10 B		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Frode Sabel Torkelsen		
Selgers navn	Shekira Lemley		

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?

06/15

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Usikker, gjennom sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Total baderomsrehabilitering og utskiftning av soilrør i november 2015, i regi av sameiet.

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 ved kopi:

Beboermappe fra Sans Bygg, men ingen endelig dokumentasjon. Alt relevant ble vist til takstmann. Utført i regi av sameiet, så styre kan nok fremskaffe ytterligere dokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total rehabilitering

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total rehabilitering

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:

Total rehabilitering, installering av downlights, el-uttak og varmekabler.

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 og sluttkontroll fra Elektro-Sivert på papir. Risikovurdering kan scannes og ettersendes ved behov.

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:

Utskiftning av soilrør i regi av styret, november 2015Tilkobling av nytt kjøkken, inkl. montering av lekkasjestopper, 2022

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 og sjekkliste fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS etter kjøkkenmontering.

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

Beskrivelse:

Har vært noe lekkasjer fra takrenner, men usikker på om de er/har vært utette, eller tettet av løv eller lignende, da dette er noe styret tar seg av.

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

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

Inspeksjon/vedlikehold av takrenner ble utført for noen få år siden, i regi av styret. Jeg vet ikke hva som ble gjort, eller av hvem, men her kan nok styret svare. Takrennen over vår leilighet ble byttet ut for noen år siden, da den var underdimensjonert

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Da dette var i regi av styret vet jeg ikke hvem som har utført det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over.

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

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

Har byttet ut de fleste vinduer og balkongdør i 2021 og 2023. Utført av Jan Ivar Nygaard.Innglassing av balkong vil byttes ut (for selgers regning) i november 2026, av Høybråten Glasservice AS.

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:

Spesifiserte fakturaer for bytte av vinduer og balkongdør.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Oppgradering av kurser og annet arbeid i forbindelse med kjøkkenoppussing.Utbedring av Elvia-rapportTrukket ny ledning til taklampe i stue. (Dok. på papir. Forlagt i forbindelse med flytting.)

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:

Samsvarerklæring kjøkkenoppgradering og utbedring av Elvia-rapport

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?:

Omexom Elsikkerhet på vegne av Elvia, 14.02.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Se samsvarserklæring i forrige pkt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
F S
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

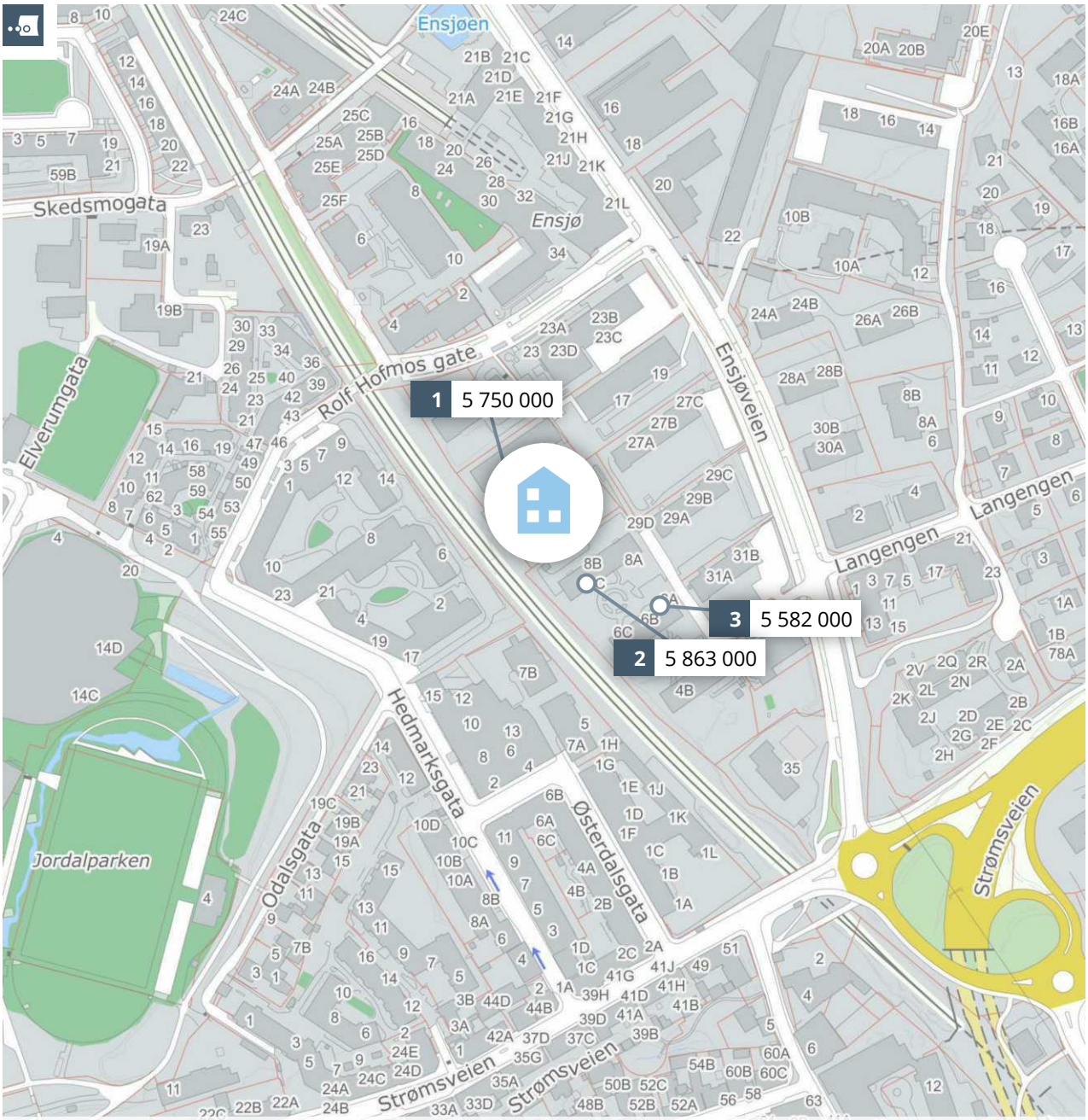
Dato 15.10.2026

Signert av *Frode Sabel Torkelsen*

Signert av *Shekira Lemley*

Initialer selger:
F S
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ENSJØSVINGEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ensjøsvingen 10 B, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 237 BNR 31 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø vest

Verdivurdert til

5 390 000

131 770	5 521 770	89 061
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	4 761
Formue	11 794
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ensjøsvingen 10 D 62 m² 1949 3. etg 2 sov	01.10.2026	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**92 742**
2 Ensjøsvingen 8 C 68 m² 1952 2. etg 2 sov	27.06.2026	5 700 000	**5 600 000**	263 000	5 863 000	**86 221**
3 Ensjøsvingen 6 A 66 m² 1952 2. etg 2 sov	21.01.2026	5 200 000	**5 325 000**	257 000	5 582 000	**84 576**

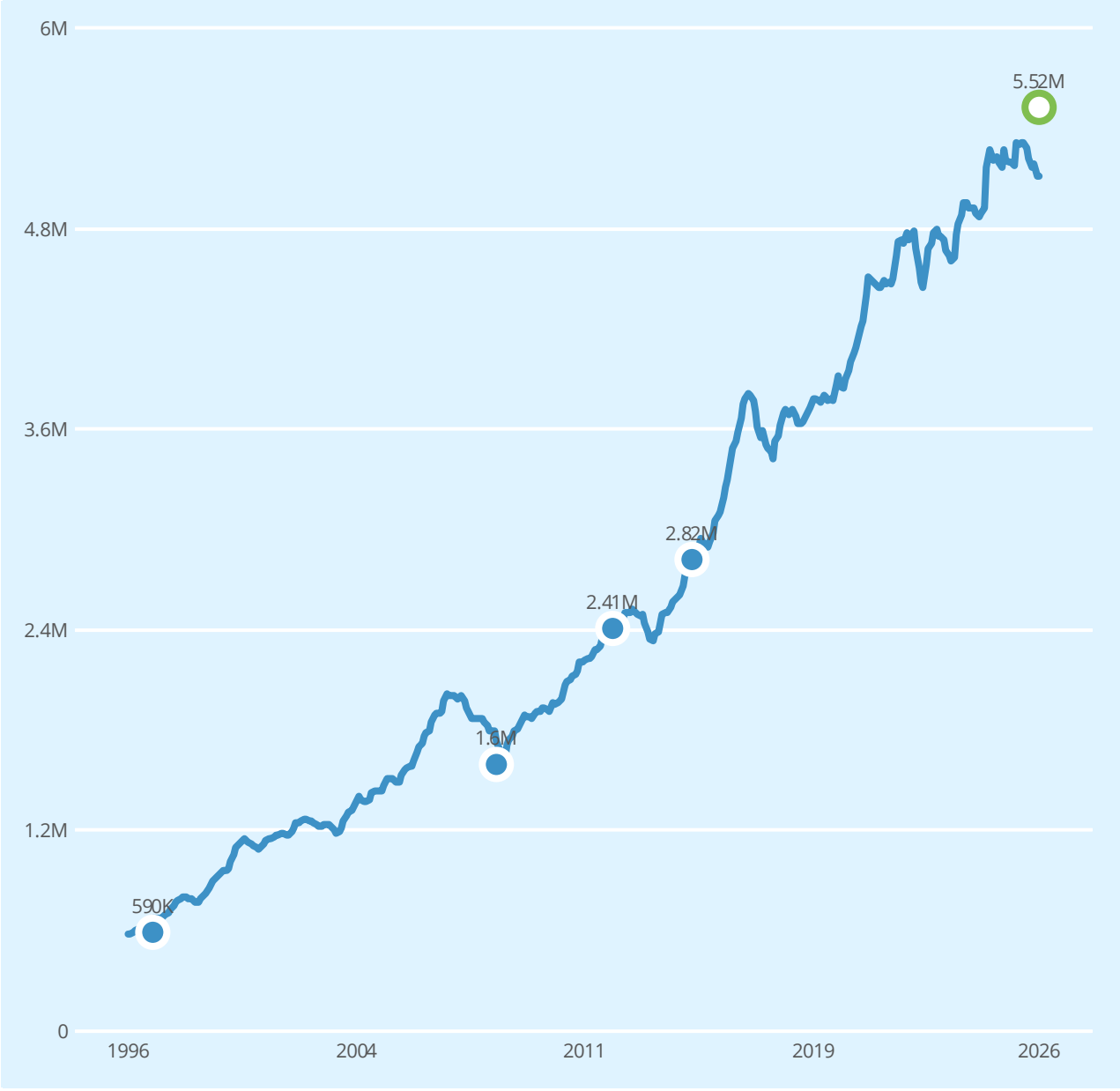
Lys 3-roms selveiet toppleilighet med innglasset balkong, bad fra 2015 og ildsted. V.vann inkl. og kun 5 min. til T-bane

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2015	13.04.2015	17.06.2015	2 590 000	2 820 000	-	2 820 000
18.08.2012	27.08.2012	21.11.2012	2 180 000	2 400 000	10 940	2 410 940
19.09.2008	29.10.2008	12.12.2008	1 690 000	1 600 000	-	1 600 000
09.05.1997		09.05.1997	-	590 000	-	590 000

Leiligheter til salgs i Ensjø vest grunnkrets nå

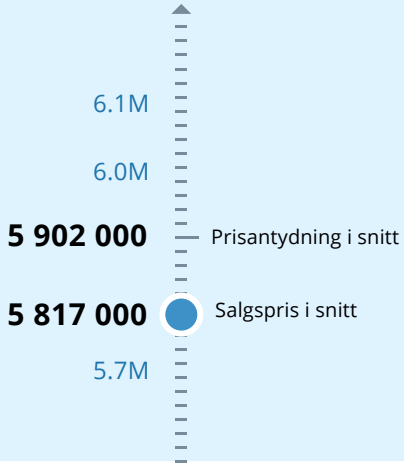
19
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i Ensjø vest grunnkrets siste 3 mnd

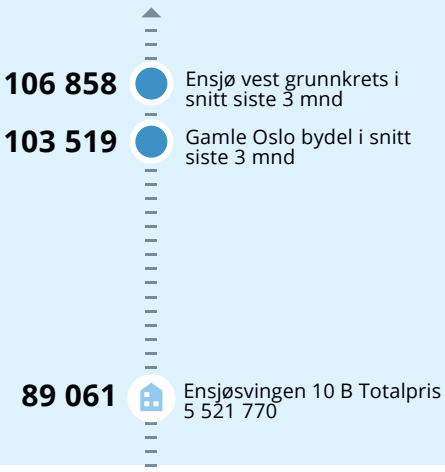
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 1.1% under prisantydning

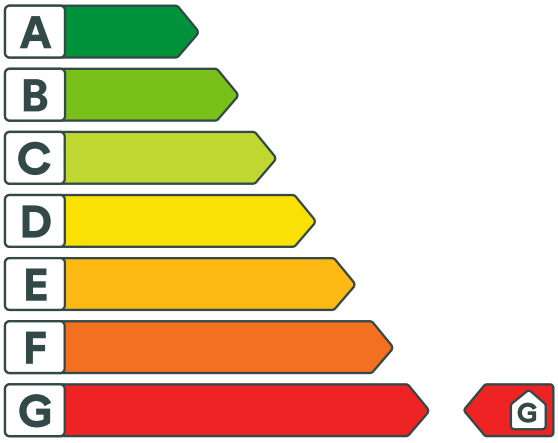
Analyse m²-priser



Energiattest



Adresse **Ensjøsvingen 10B, 0661 OSLO**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366778**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80614071**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

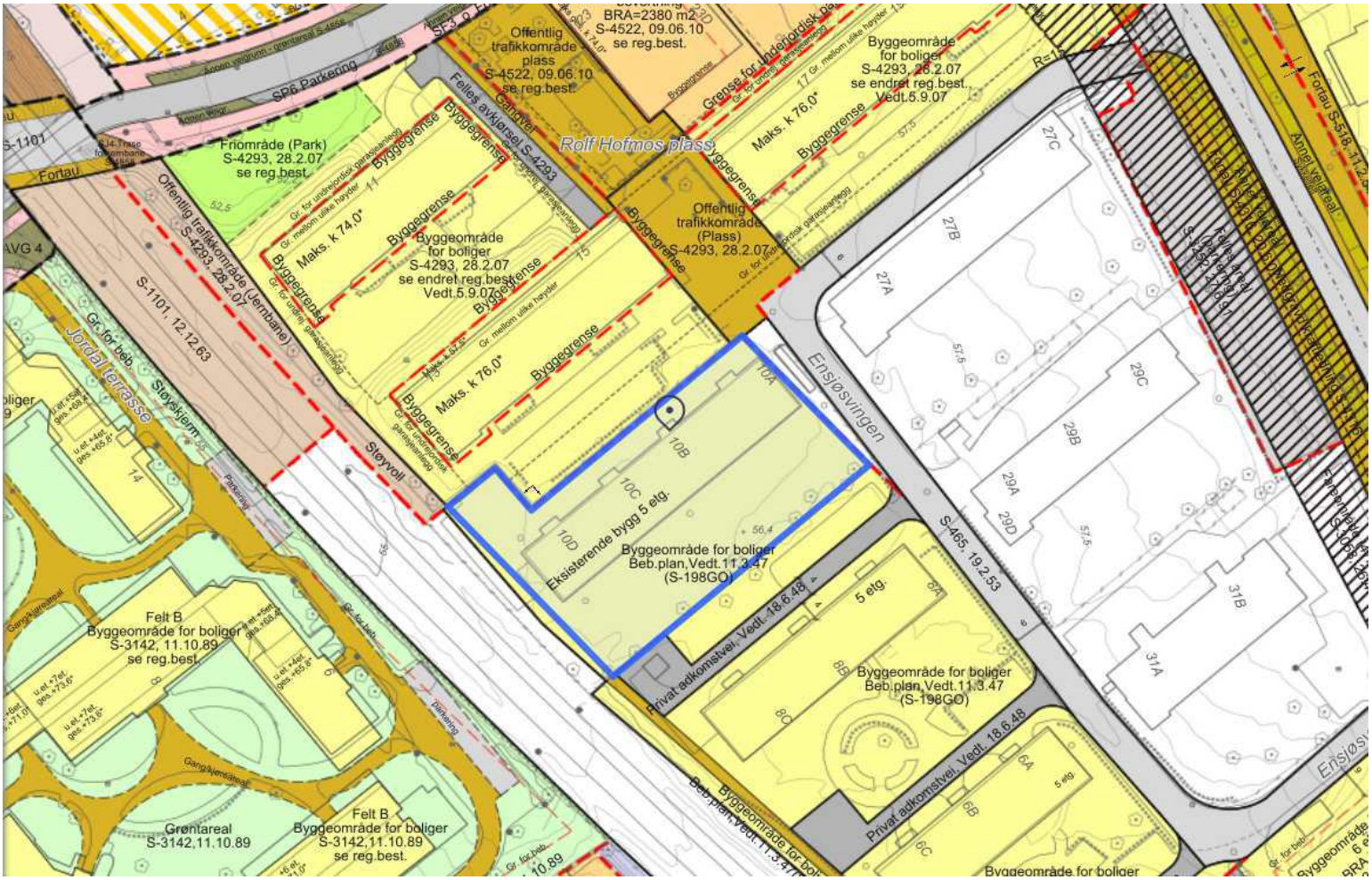
Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **311,88**


Offentlig trafikkområde plass S-4522, 09.06.10 se reg.best.
BRA=2380 m2 S-4522, 09.06.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4293, 28.2.07 se endret reg.best., Vedt.5.9.07
Rolf Hofmos plass
Felles avkjørsel S-4293
Gangvei
Grense for underjordisk garasjeanlegg
Friområde (Park) S-4293, 28.2.07 se reg.best.
Fortau
Offentlig trafikkområde (Jernbane) S-4293, 28.2.07
S-1101, 12.12.63
Byggegrense
Maks. k 74,0*
Maks. k 76,0*
Byggeområde for boliger S-4293, 28.2.07 se endret reg.best. Vedt.5.9.07
Offentlig trafikkområde (Plass) S-4293, 28.2.07
Gr. for underjordisk garasjeanlegg
Gr. mellom ulike høyder
Jordal terrasse
Støyskjerm
Støyvoll
Eksisterende bygg 5 etg.
Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)
Ensjøsvingen
S-465, 19.2.53
Privat adkomstvei, Vedt. 18.6.48
5 etg.
Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)
Felt B Byggeområde for boliger S-3142, 11.10.89 se reg.best.
Grøntareal S-3142,11.10.89
Felt B Byggeområde for boliger S-3142,11.10.89 se reg.best.
Gang/sykkelareal
Parkering
Fortau S-518, 11.2.5
Annen veigrunn
SP6 Parkering
10A
10B
10C
10D
27A
27B
27C
29A
29B
29C
29D
31A
31B
6A
6B
6C
8A
8B
8C

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

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

Adresse: Ensjøsving 10 B Seksjon nr.: 37

Eier: Frode Sabel Torkelsen & Shekira Lemley

Fellesutgifter: Se vedlagte kopi av faktura.

Restanse: Fellesutgifter ajour pr. 30.09.2026

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.38223

Økning av fellesutgifter: **Nei**

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

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

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

Ligningsverdi pr.: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

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

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

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Byggeår: 1949

Antall leiligheter: 40

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

Festeforhold: Eiet tomt.

Forsikringsselskap: Fremtind - polise nr. 20681762

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

Vaktmester: Kontakt styret.

Varmt vann / fyring: Elektrisitet

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

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

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

Kfr. styret vedr. øvrige spørsmål.

Oslo, 01.10.2026

Bente Halmrast /s/

Sameiet Gladengen II

I N N K A L L I N G

Til sameierne:

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte

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

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering:**
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av to til å undertegne protokollen
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Styrets årsberetning 2025**
4. **Årsregnskap 2025**
5. **Budsjett 2026**
6. **Forslag** **1.** Endre regler vedr. tildeling av parkeringsplass
7. **Valg**

Etter avsluttet årsmøte vil det bli avholdt et beboermøte.

Vedlegg:

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

Oslo, 18. februar 2026

STYRET

Sameiet Gladengen II

Årsrapport 2025

1. Innledning

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

2. Viktige hendelser i året som gikk

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

3. **Vedlikehold**

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

4. **HMS og sikkerhet**

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

5. **Forsikring**

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

6. **Styrets arbeid**

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

7. **Saker til årsmøtet**

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

Fortsatt drift.

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

Disponering av over/underskudd.

Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital.

Ytre miljø.

Borettslaget har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Oslo, 10.02.2026

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

2026 Arsrapport 2025.pdf

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

Identifikasjon

bankID Golding, Maria Helene E

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

Identifikasjon

bankID Sørebø, Kjell Ove

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

Identifikasjon

bankID Pakoglu, Meryem Ceyda

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

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

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

SAMEIET GLADENGEN II

NOTER TIL REGNSKAP 2025

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Virksomhetens art

Sameiet Gladengen II er et boligsameie i Oslo

Note 1	**Vedlikehold**		
	Bygninger: N.Brannvern tilstandsanalyse/brannslokkere/elektronisk nøkkelsystem/rep	kr	184 358
	Ladeanlegg el-bil:	kr	-
	VVS: rep vannlekkasje/høytrykkspylt kjøkkenstamme/skiftet ekspansjonskar	kr	42 989
	Egenandel skade	kr	20 000
	Uteanlegg: planering og så gress/blomster/feiing/jord og sand etc	kr	88 935
	Porttelefon: rep	kr	8 300
	Elektrisk: sensor lys kjeller/lyspærer/fotocelle	kr	6 770
	Vaskeri: rep tørketrommel	kr	10 981
		kr	**362 333**

Note 2	**Andre kostnader**		
	Husleieservice	kr	14 851
	Containerleie/renhold søppelbrønner	kr	14 686
	Gårdsutstyr	kr	3 266
	Snørydding/strøing	kr	37 500
	Datakostnader og ny pc styret	kr	24 010
	Dugnad	kr	3 205
	Oppmerksomheter	kr	575
	Kontorkostnader v/styret	kr	1 269
	Porto	kr	401
	Tomteleieavgift	kr	24 369
	Styre- og møtekostnader	kr	364
	Bankomkostninger	kr	6 144
		kr	**130 640**

SAMEIET GLADENGEN II

Fortsettelse noter 2025

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

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

10.02.2026 09:48:06

Signaturmetode

BankID (NO)

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Gladengen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
18.02.2026

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
18.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

18.02.2026 11:27:07

Signaturmetode

BankID (NO)

Sameiet Gladengen II

Forslag – Endring/tillegg vedtekter vedr.parkering

Styrets innstilling:

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

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

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

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

STYRET

Sameiet Gladengen II

Valg – Styreperiode 2026 – 2027

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

Styret

Sameiet Gladengen II

FULLMAKT

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

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

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

Dato:_____ Sameiers underskrift:_____

Sameiet Gladengen II

P r o t o k o l l

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

Styrets leder Kjell Ove Sørbø ønsket velkommen.

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

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Konstituering.

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

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

3. Styrets årsberetning 2025

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

Vedtak: Tatt til orientering.

4. Regnskap 2025

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

Vedtak: Godkjent

5. Driftsbudsjett 2026

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

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

6. Forslag

6.1 Endre regler ved tildeling av parkeringsplass.

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Øke styrehonoraret med kr. 20 000.

Forslagsstiller: Grete M. Bråten

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

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

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Valg

Styresammensetning i perioden 2026/2027 ble presentert som følger:

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

Vedtak: Vedtatt

Årsmøtet ble hevet kl. 19:20.

Kjell Ove Sørbø /sign
møteleder

Melanie Kristiansen /sign
referent

Meryem Ceyda Pakoglu /sign
protokollvitne

Frode Sabel Torkelsen /sign
protokollvitne

Vedtekter for boligsameiet Gladengen II

Vedtatt i sameiermøte 7.4.2014

§ 1 Navn og seksjonering

Boligsameiets navn er "Sameiet Gladengen II".

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

§ 2 Formål

Sameiet har til formål å:

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

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

§ 3 Sameiebrøk

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

§ 4 Råderett

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

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

§ 5 Andel fellesutgifter

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

§ 6 Husordensregler

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

§ 7 Mislighold

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

§8 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 10 Stemmerett i sameiermøtet

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

§ 11 Sameiermøtets oppgaver

På ordinært sameiermøte skal behandles:

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

§ 12 Møteledelse og protokollering

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

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

§ 13 Sameiermøtets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 14 Ugildhet for sameier eller fullmektig

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

§ 15 Styre

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

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

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

§ 16 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 17 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 18 Regnskap og revisjon

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

§ 19 Utfyllende bestemmelser

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23.5.1997 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GLADENGEN II
Nytt forslag April 2024

GENERELT

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

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

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

YTRE ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FELLES ROM

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

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

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

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

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

INDRE ORDEN

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

Lufting
Det må ikke luftes gjennom entredør.

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

Vifter
Vifter må ikke monteres i avtrekkskanaler.

Dyr
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke.

Antenne
Til fellesantenneanlegget må det kun brukes foreskrevet tilkobling.

Parabolantenner

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

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

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

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

Ensjøsvingen 10B

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 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	15 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	10 min 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	4 min 0.3 km
Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	4 min
Spar Ensjø	4 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	10 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	18 min

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

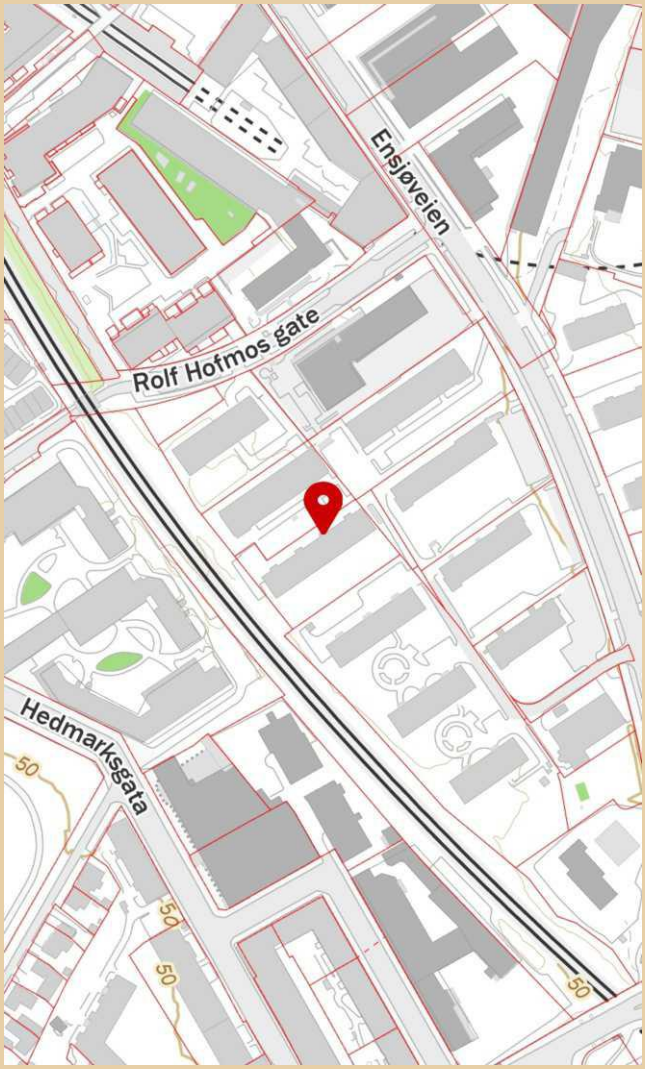
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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

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:
Ensjøsvingen 10 B, 0661 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 31, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
