PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ENSJØSVINGEN 6 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ensjøsvingen 6 A, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 26

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1927 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ5574

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER OSLO
TAKSTMANN JAN GRAVDEHAUG

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Stor balkong ut fra stue.

Vinduer og balkongdør fra 2021. Kjøkken fra 2020. Bad pusset opp 2019 i regi av borettslaget.

Leiligheten med en normal god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført 1951.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i mur/betong. Fasader etterisolert, utvendig pusset og malt
Saltak i trekonstruksjoner trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Balkong med utgang fra stue. Gulv belagt med trelemmer i ruter.
Rekkverk i metall og plater.
Utebelysning.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenne.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminat.

Veggflater:
Malte flater, malt glassfiberstrie og tapet.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.

Takhøyde i stue = 2,65 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i betong.
Det er utført målinger i stue og soverom over to meters lengde og gjennom hele rom.
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

Det er registrert pipe i stue.

Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen,
og at dette må avklares med styret før en eventuell installasjon utføres.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Pipeløp i gården renovert 2021.

Leiligheten har malte glatte dører. Malt glatt dør med glassfelt til kjøkken.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Skyvedørsgarderobe i soverom.
Fast skap i gang.
Kott med oppbevaring i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp / modernisert 2019 i regi av borettslaget.
Ferdigattest for modernisering av bad, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. Dato. 11.12.2019.
Trygg elektro med beskrivelse av el. arbeider på bad.
Sans bygg med arbeidsinstruks for gulvmembran.

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det var tilfredstillende fall til sluk.

Plastsluk. Banemembran.
Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speilskap og LED lys over servant.
Veggskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.
Tilluft fra spalte i dør.

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

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og moderne kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Plater over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Det er stoppekran i rørskap.

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2019 under vask på bad og kjøkken.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for borrettslaget og er ikke vurdert.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektriske oppvarming med panelovner i stue, soverom og kjøkken fra 2023.
Panelovner kan styres fra app / smartphone.

Felles varmtvann i gården.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 20 amp, 3 kurserpå 16 amp og en kurs på 15 amp.
Hovedsikring 40 amp.

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

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

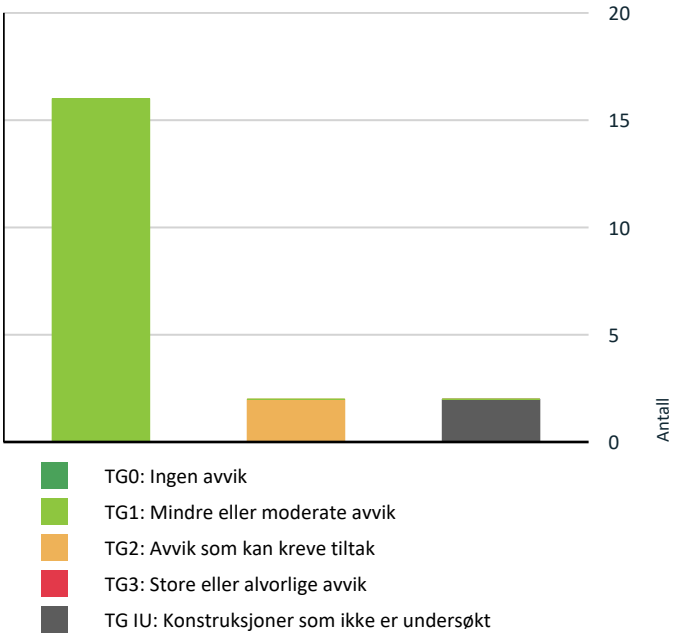
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Infrastruktur for elbil-ladere på alle parkeringsplasser
2022	Modernisering	Maling av alle oppganger og fellesvaskerier
2021	Modernisering	Gjennomført kontroll av tak, utbedring av taksteiner og utbedring av feste på beslag.
2021	Modernisering	Byttet ut alle vinduer og verandadører. Nye porttelefoner i alle oppganger.
2021	Modernisering	Piperehabilitering, og nye avtrekksvifter for peis/pipeløp i alle oppganger.
2019	Modernisering	Ny bunnledning i nr 8. Rehabiliterte bunnledninger i nr 4 og 6. Felles varmtvann.
2019	Modernisering	Rør- og våtromsrehabilitering.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygning oppført 1951.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i mur/betong. Fasader etterisolert, utvendig pusset og malt
Saltak i trekonstruksjoner trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Gulv belagt med trelemmer i ruter.
Rekkverk i metall og plater.
Utebelysning.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Laminat.

Veggflater:
Malte flater, malt glassfiberstrie og tapet.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.
Takhøyde i stue = 2,65 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong.
Det er utført målinger i stue og soverom over to meters lengde og gjennom hele rom.
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er registrert pipe i stue.

Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen,
og at dette må avklares med styret før en eventuell installasjon utføres.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Pipeløp i gården renovert 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører. Malt glatt dør med glassfelt til kjøkken.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i soverom.
Fast skap i gang.
Kott med oppbevaring i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp / modernisert 2019 i regi av borettslaget.
Ferdigattest for modernisering av bad, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten. Dato. 11.12.2019.
Trygg elektro med beskrivelse av el. arbeider på bad.
Sans bygg med arbeidsinstruks for gulvmembran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det var tilfredstillende fall til sluk.



Kontroll av fallforhold

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Banemembran.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.



Kontroll av sluk på bad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speilskap og LED lys over servant.
Veggskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt og moderne kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Plater over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Det er stoppekran i rørskap.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2019 under vask på bad og kjøkken. Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for borrettslaget og er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektriske oppvarming med panelovner i stue, soverom og kjøkken fra 2023.
Panelovner kan styres fra app / smartphone.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 20 amp, 3 kurserpå 16 amp og en kurs på 15 amp.
Hovedsikring 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er benyttet elektromontører til rehabilitering av bad i 2019 (Trygg Elektro) og kjøkkenrehabilitering i 2020 (Elektriker Gruppen).
   Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ved oppussing av bad 2019 og kjøkken 2020.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag
å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

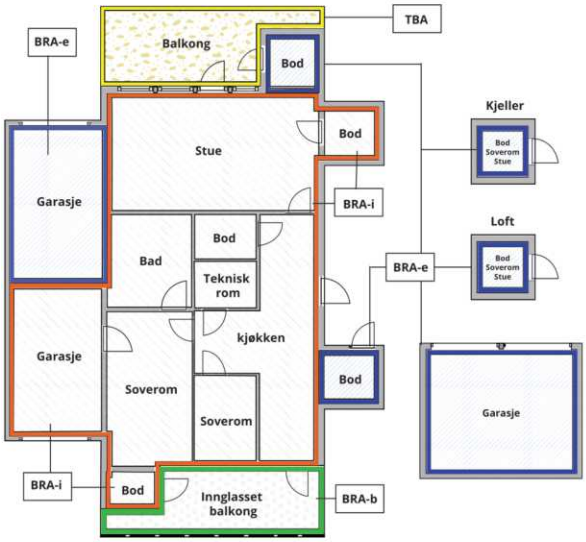
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
2. etasje	50			50	7
Loft		2		2	
SUM	**50**	**8**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
2. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue, kott, soverom		
Loft		1 bod	

Kommentar

Balkong ca. 6,8 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 1,5 m² og ca. 4,1 m² i kjeller.
Leiligheten disp.1 bod ca. 2,1 m² på loft. Gulvareal = ca. 6 m². Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Hilde Kjærstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	26		0	8129.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ensjøsvingen 6 A

Hjemmelshaver
Sporveien AS, Ensjøsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENSJØSVINGEN BORETTSLAG	950154896			Kjærstad Hilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde bestående av blokker ved Ensjø.
Skoler, barnehager, idrettsanlegg og nærbutikk ligger i område. Kort vei til bussforbindelse. Ensjø t - banestasjon like ved. Barnevennlig område med store fellesarealer og lekeplasser. Parker og friarealer innen gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Asfaltert vei og gårdsplass. Pent opparbeidede fellesarealer med plen, diverse beplantning, trær, og sittegruppe.
Biloppstillingsplasser med elbilladere.
Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser på eiendommen. Søknad etter liste / ansenitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YQ5574

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251018

Selger 1 navn
Hilde Kjærstad

Gateadresse
Ensjøsvingen 6 A

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93653711

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251018

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Modernisering av bad (rør og våtromsrehabilitering) ble utført i 2019, før jeg kjøpte leiligheten. Ferdigattest og godkjenning foreligger fra Plan- og bygningsetaten Oslo kommune pr 04.12.2019. Dokumentasjon for arbeidet foreligger i borettslaget. Styret kan kontaktes på ensjosvingen@hotmail.com

Arbeid utført av: Sans Bygg AS (totalentreprenør), Trygg Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvmembran (undergulv, beskyttelsesgulv, membran Sarnafil) og joti purus K-sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ensjøsvingen 6 A-C. Eiendom 237/26/0/0 Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201904240. Situasjonsplan, tegningsnr D-1 og PBE-id 1/9. Alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus og tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 ble det etablert infrastruktur for smartlading av e-bil på alle parkeringsplassene tilhørende borettslaget. Løsningen har 2 ladestolpe, infrastrukturen ligger klar. Anlegget er dimensjonert ut fra en kapasitet på 3,1 kW effekt pr P-plass ved samtidighetsfaktor 1 (at alle hhv plassene lader samtidig). Laderne er 32A, med opptil 7,2 kW effekt pr lader. Driftsleverandør er Wattif. Autentisering via RFID eller App. Spotpris-lading aktivert. Sluttbruker betaler for egen lading og drift.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gjennomført omfattende kontroll og vedlikehold av takene i borettslaget i 2025. Gammel defekt lynavleder ble fjernet på nr. 6, alle skadede takstein er skiftet ut og alle gjennomføringer har fått nye soilblystykker, takrenner er renset og et takvindu ble skiftet ut i nr. 6.
Arbeid utført av	Bygårdsservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget gjennomfører regelmessig radonmålinger i tråd med anbefalingene fra Statens Strålevern. Forrige måling ble gjennomført i 2022.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Lave verdier, ingen avvik er registrert.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251018

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251018

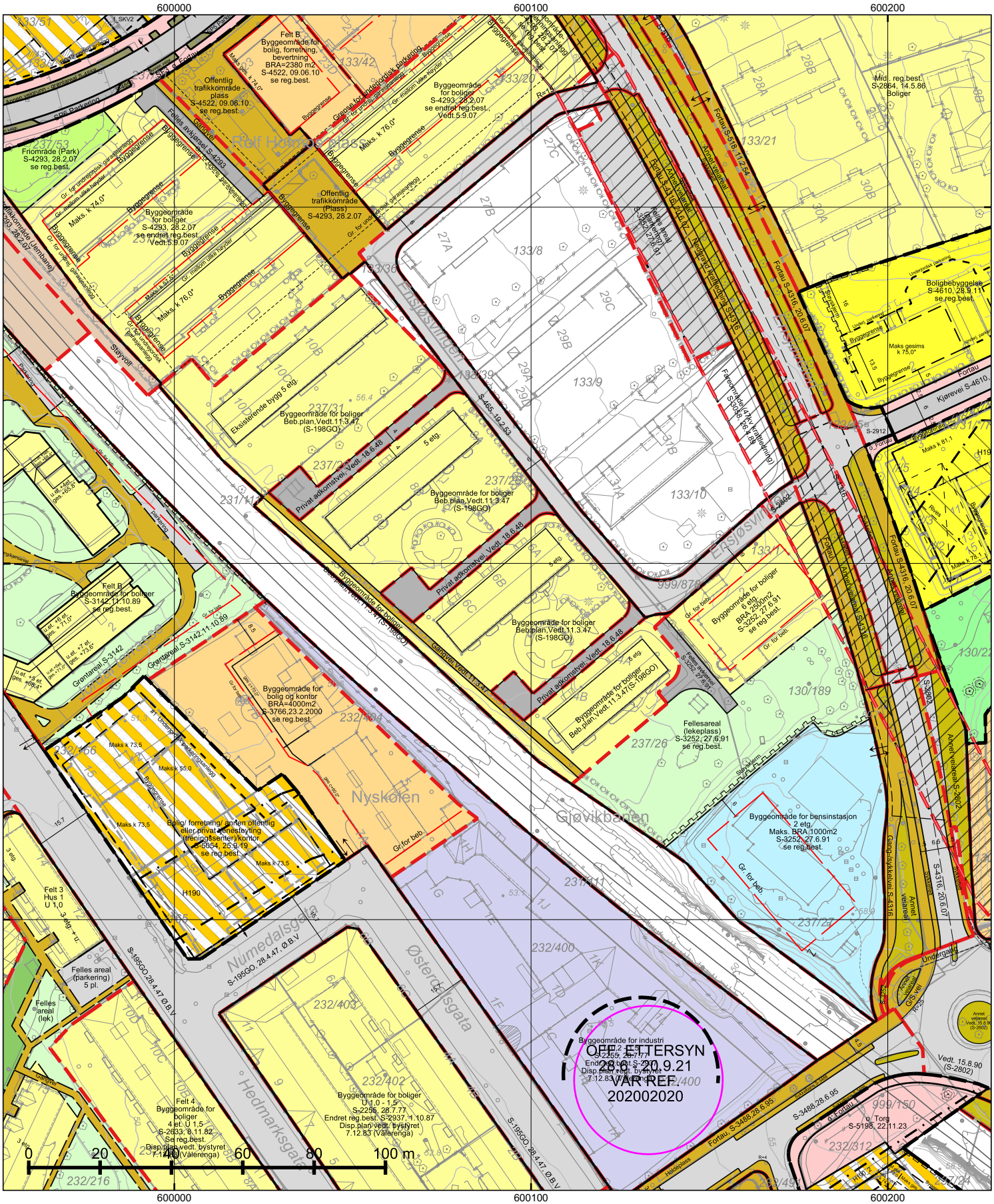
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

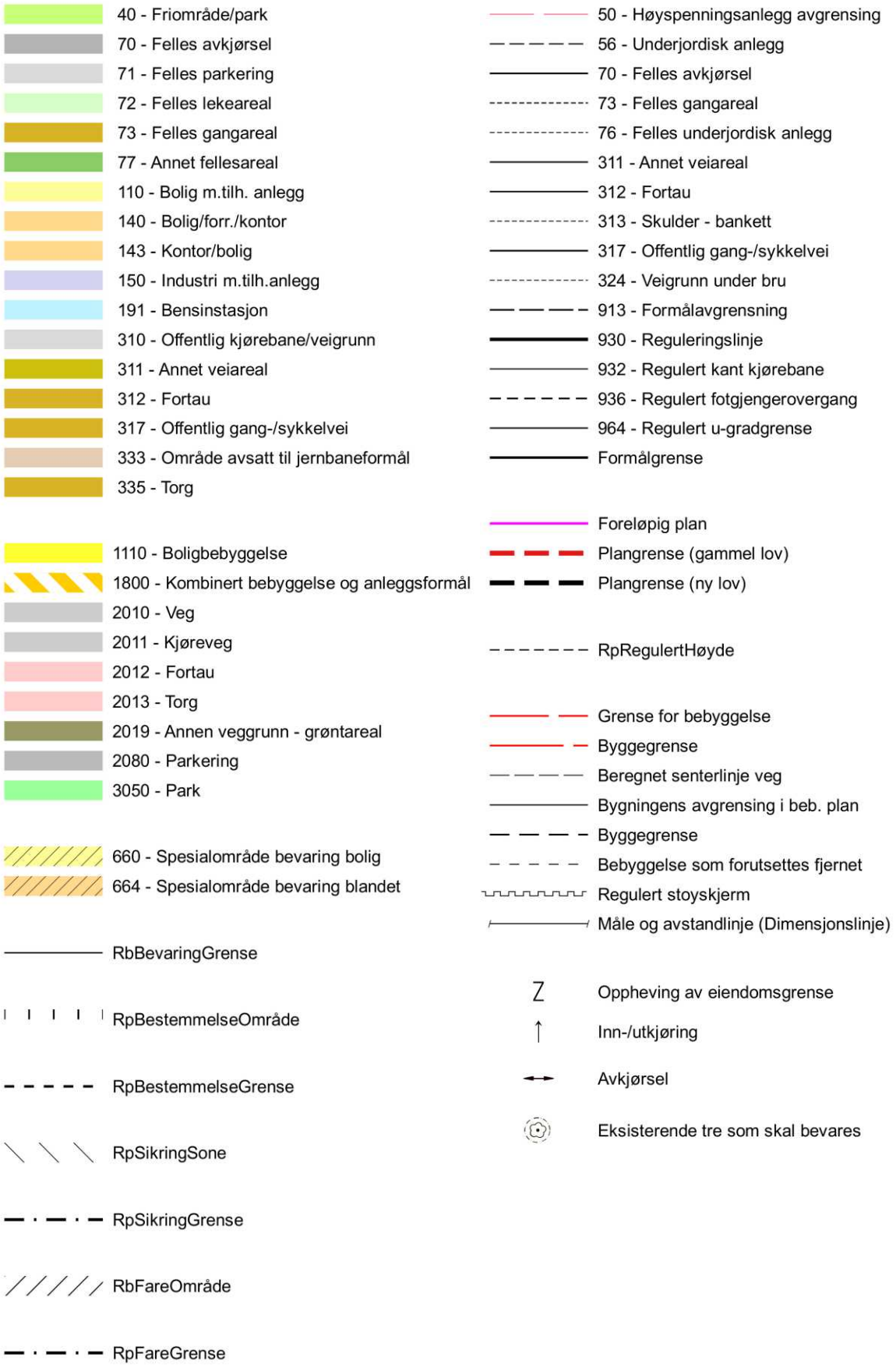
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Kjærstad	26797d7b06f209bf16c98 b9cf202d26439c2c2ec	24.04.2026 07:45:40 UTC	Signer authenticated by One time code

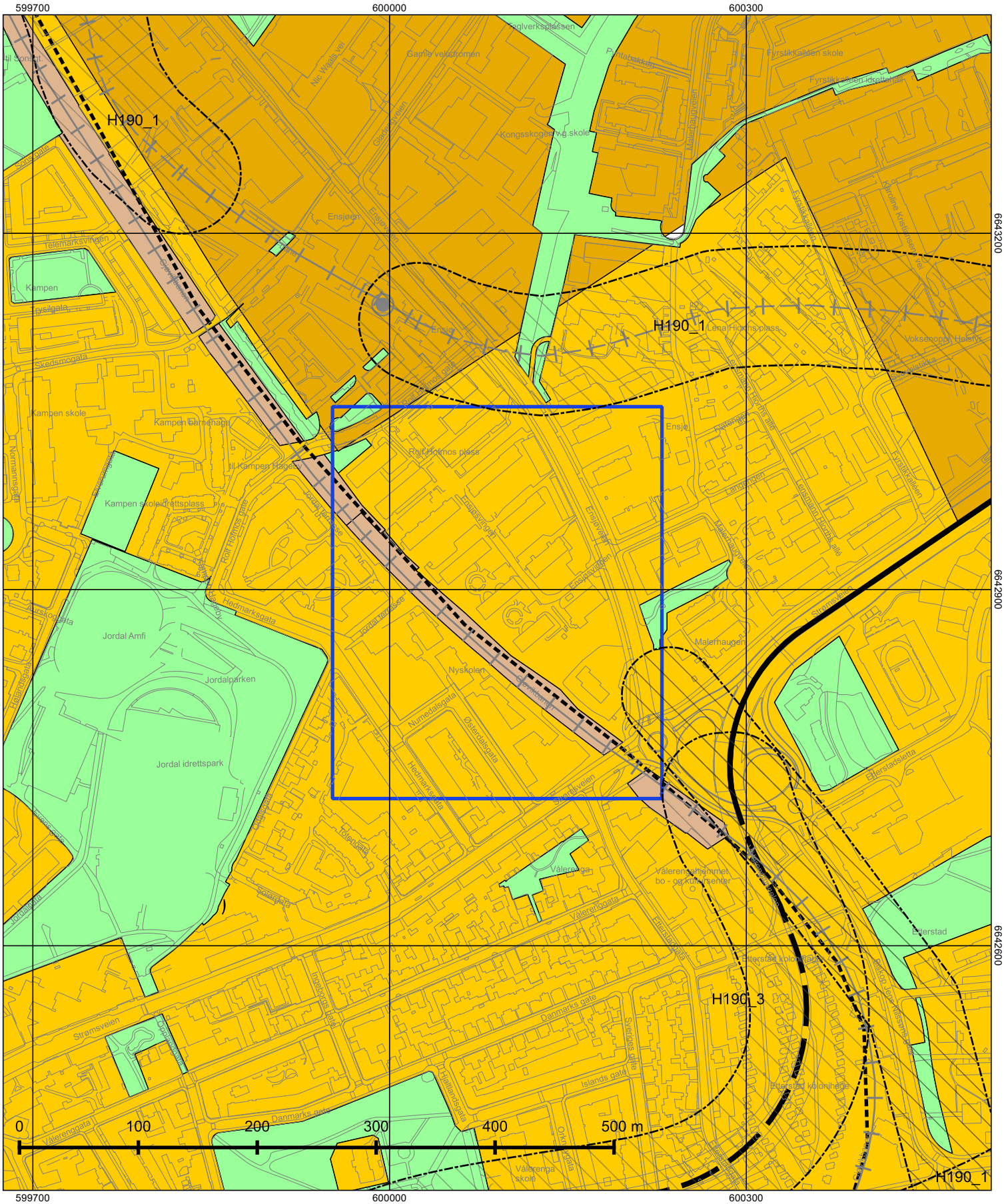
Document reference: 186251018

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


600000
600100
600200
6643000
6642900
6642800
Felt B Byggeområde for bolig, forretning, bevertning BRA=2380 m2 S-4522, 09.06.10 se reg.best.
Offentlig trafikkområde - plass 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 Hoems plass
Friområde (Park) S-4293, 28.2.07 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4293, 28.2.07 se endret reg.best. Vedt.5.9.07
Offentlig trafikkområde (Plass) S-4293, 28.2.07
Eksisterende bygg 5 etg.
Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)
Privat adkomstvei, Vedt. 18.6.48
Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)
Ensjøsvingen
Felt B Byggeområde for bolig S-3142,11.10.89 se reg.best.
Grøntareal S-3142
Byggeområde for bolig og kontor BRA=4000m2 S-3766,23.2.2000 se reg.best.
Nyskolen
Gjøvikbanen
Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter) kontor S-5054, 25.6.19 se reg.best.
Felt 3 Hus 1 U 1,0 3 etg. + u
Felles areal (parkering) 5 pl.
Felles areal (lek)
Numedalsgata
Østeråsgata
Hedmarksgata
Byggeområde for industri U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Felt 4 Byggeområde for boliger 4 et. U 1,5 S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Byggeområde for industri S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Byggeområde for bensinstasjon 2 etg. Maks. BRA 1000m2 S-3252, 27.6.91 se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) S-3252, 27.6.91 se reg.best.
Byggeområde for boliger 6 etg. BRA 2500m2 S-3252, 27.6.91 se reg.best.
Boligbebyggelse S-4610, 28.9.11 se reg.best
Mid., reg.best. S-2884, 14.5.86 Boliger
Kjørevei S-4610
Fortau S-5198, 22.11.23 o. Torg
Fortau S-3488,28.6.95
Fortau S-5198, 17.2.54
Fortau S-4165, 4.6.12
Fortau S-3316, 20.6.07
Annet vegareal S-2802
Annet vegareal Vedt. 15.8.90 (S-2802)
Gangveg S-3316
Gangveg Vedt. 11.3.47
Gangveg S-3142,11.10.89
Gangveg S-4165, 4.6.12
Gangveg S-3252, 27.6.91
Gangveg S-3488,28.6.95
Gangveg S-5198, 22.11.23
Gangveg S-2912
Gangveg S-2802
Gangveg S-3316, 20.6.07
Gangveg S-195GO, 28.4.47, Ø.B.V
Gangveg Vedt. 15.8.90 (S-2802)
Gangveg S-3766,23.2.2000
Gangveg S-4293, 28.2.07
Gangveg S-4522, 09.06.10
Gangveg S-5054, 25.6.19
Gangveg S-2633, 8.11.82
Gangveg S-2255, 28.7.77
Gangveg S-2937, 1.10.87
Gangveg S-2884, 14.5.86
Gangveg S-4610, 28.9.11
Gangveg S-3252, 27.6.91
Gangveg S-3142,11.10.89

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155528/86529879
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-465

Regulering av vei 500, Malerhaugen.

S-465 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301461

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

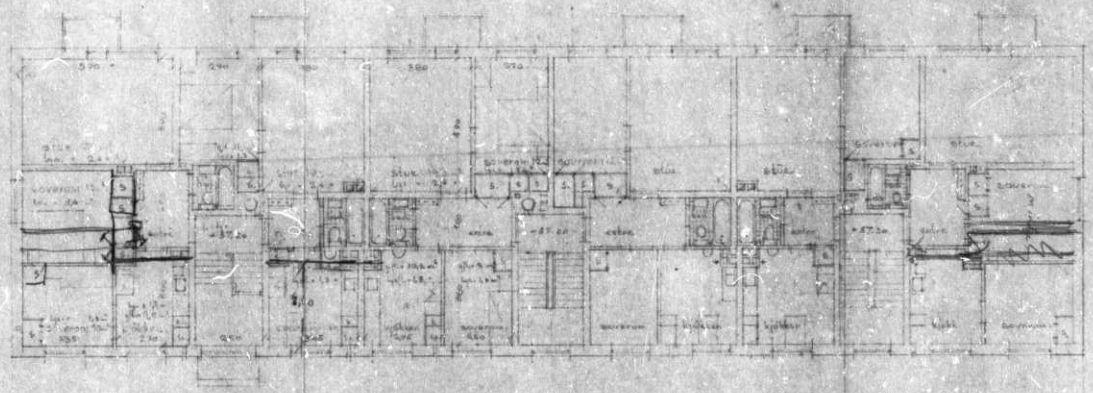
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



10,50

1-2-3-4 og 5 etasje

10 leiligheter à 2 v. 4 bad. nc

20 3 v. 4

= 30 leiligheter.

II

GODKJENT

BOLIG BYGNINGSKONTORET

6331 14 MAI 48

2178/14

12

Bestatter blk 5.

STRØMSVEIEN nr 60

BLOKK II etasje

Vann tak

arkitekt M.N.A.L.

16

Overalt hvor det i nærværende formular er brukt ordet "kommunen", skal dette ord erstattes med "Sporveien".

Ø nr. 6290 /1952
avskrift 13/5-

Stpl. kr. 960,-

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av et stiftendes datterselskap (Borettslaget Strömsveien 60 A/L)
en del av eiendommen Strömsveien 60, Oslo. 237/26
Denne ~~har~~ fått
~~og~~ er 7.706,7 m² stor. Målebrev, datert 16/11.48, tinglyst 18/1.1949 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. xxx)

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

x) iflg. grunnmatrikkelen er flateinnholdet 7.688 m².

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/4.1949. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.840.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. xx) 128.000.- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til A/S Oslo Sporveier ~~leiegårdsbestyreren~~ med en halvpart hver 1/4. og 1/10 og første gang 15/2.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

xx) pristakst av 27/2.48, fremdeles gyldig i.h.t. dispensasjon gitt av Prisdirektoratet med skriv av 4/12.1951 til A/S Oslo Sporveier.

xxx) Eiendomsretten til det gamle våningshus forblir på grunneierens hånd.

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....boligbygg.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta.x) Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Se "Tillegg til festekontrakt av 1/2.1952".

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett.x) I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

x) Se "Tillegg til festekontrakt av 1/2.1952".

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav ~~deponerer~~ betaler han kr. 225.-- ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 21/4.1952. Som fester:
Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av et stiftendes datterselskap

~~Som fester:~~ (Borettslaget Strömsveien 60 A/L)

A/S Oslo Sporveier

~~For Oslo kommune:~~

xx) Målebrev for Strömsveien 60, Oslo

Datert	Tinglyst	Kart- og oppmålings-gebyr	Tinglysings-gebyr
16/11.48	18/1.49	kr. 220.-	kr. 5.-.

forts. blad II

Tillegg til festekontrakt av 21/4 .1952.

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1) Festekontrakten ikke utlöpe selv om kortere festetid er avtalt.

2) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

3) Husbanken og A/S Oslo Sporveier, i tilfelle av festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.

4) Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Tillegg til festekontrakten § 7.

Etter 2 setning linje 3:

Denne bestemmelse gjelder også avkjörslers tilknytting til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.
For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredömme over veigrunn med snöplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forövrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk, kan vannet gis fritt avlöp fra veiens område.

Tillegg til festekontrakten § 13.

Sporveiens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Daniel Aronsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: daniel.aronsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251018 . Vår ref.: 0055-1-208 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950154896
Andelseier:	Kjærstad, Hilde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	208
Adresse:	Ensjøsvingen 6 A, 0661 OSLO
Andelsnummer:	26
Gnr.	237
Bnr.	26

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2215469.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Rehabilitering våtrom ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23.1.2018. Oppstart våren 2019 og avsluttet desember 2019. Se også styrets arbeid i årsberetningen for 2020. Bytte av vinduer. Mange har allerede byttet vinduer med fordelt kostnadsramme 50/50. Prosjekt for vindus- og balkongutskifting - planlagt oppstart februar 2021. Det vil bli mulg å bytte ut de eksisterende lister, gerikter og foringer. Dette besilles av beboer direkte til VD Montasje under befaringen. Kostnaden må dekkes av den enkelte beboer. Borettslaget må også påregne en kostnad på nye tak. Nøkkelbestilling: Kontakt styret. Parkeringsplass: Styreleder har liste over de som ønsker p-plass. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass IKKE følger leiligheten ved salg. Totalt 21 p-pl i brl. Leiepris pr mnd kr 350,- Tillegg eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Bod: Tildeles av styret og er gitt egne leienummer. Ekstra kjellerbod kan leies til kr 175,- pr mnd. Tillegg eierskiftegebyr etter gjeldende satser. Hjemmeside:ensjosvingen.no Festetomt: Selskapet fester tomt av Kollektivtransportproduksjon AS (tidligere AS Oslo Sporveier) for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 1.4.1949 Reguleringstidspunktet for festeavtalen er med minst 10 års mellomrom. Borettslaget har opprettet 7 barnevognsgarasjer som man kan leie til kr 85,- pr mnd. I tillegg kommer eierskiftegebyr ved registrering. Tilkobling til den enkelte ovn/peis er ikke en del av felles bygningsmasse, men tihører den enkelte leilighet. Kostnader for tilknytning må betales av den denkelte. Borettslaget har inngått avtale om digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/. Styret planlegger maling av oppgangene og vaskeriene i løpet av 2022. Dette skal taes av innestående driftsmidler. Styret planlegger også etablering av infrastruktur og lademuligheter for alle p-plassene. Dette vil også bli dekket av innestående driftsmidler. Etablering av elbil-ladere i borettslaget, oppstart i april. Inngått avtale med: Mer Norway AS .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207762350
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	20 520 848,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 982,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 982,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	468,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 356,-
Annen formue:	34 541,-
Gjeld:	209 023,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207762350
Restsaldo:	196 089,27
Kapitalkostnader:	1 723,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 089,27,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kenneth Rønningen Pedersen, e-post: ensjosvingen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 55

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 17:00, Kampen skole, SR-ROM, Normannsgata 57.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i vedtektene i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

Forslag til vedtak
Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 55 ENSJØSVINGEN BORETTSLAG.pdf
2. 0055 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 7

Forslag til endring i vedtektene i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§ 8-1 Styret

Styret foreslås at gjeldende tekst for paragraf 8-1 i vedtektene endres **fra**:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Til:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *inntil* 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Dagens formulering presiserer at det skal være 1 styreleder og 4 styremedlemmer valgt inn på generalforsamling i styret. Loven sier at styret skal bestå av minimum 1 styreleder og 3 styremedlemmer, slik at med dagens formulering må det gjennomføres ekstraordinær generalforsamling for å velge inn nytt medlem dersom 1 styremedlem fratrer sin plass. Med den foreslåtte endringen vil styret kunne hente inn et varamedlem som fungerende styremedlem ut den valgte perioden, uten å måtte gjennomføre ekstraordinær generalforsamling, og likevel være i tråd med lovpålagt antall valgte styremedlemmer i styret.

Forslag til vedtak
Det stemmes over å endre vedtektene til formuleringen foreslått av styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønning Pedersen
  Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Bendik Breistein
- Marte Mauseth

Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Larssen
  Gjenvalg
- Stein Elgethun
  Gjenvalg

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Halvorsen
  Gjenvalg
- Else Marie Helle Hernández
  Gjenvalg
- Rolf Andersen
  Gjenvalg

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kenneth Rønningen Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Mauseth

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt rutinemessige styremøter i 2025, samt regnskapsmøte, konstituerende møte og budsjettmøte med Obos. Styret har i perioden behandlet ulike saker, i tillegg til oppgaver for større prosjekter. Styret har også behandlet alle henvendelser på telefon og mail, samt oppfølging av faste styreoppgaver.

Overdragelse/fremleie

Det ble i 2025 solgt 7 boliger i borettslaget. Styret mottak en søknad om utleie/bruksoverlating.

Driftsleverandør for elbil-ladere

Wattif administrerer hele anlegget for oss. Spotpris-lading er aktivert for alle laderne.

Vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS utfører vaktmestertjenester i form av løpende vedlikehold i borettslaget. Styret følger opp både rutinemessige oppgaver og annet vedlikehold som dukker opp.

Uteområder

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS for gartnertjenester. Det blir utført regelmessig vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret.

Dugnad

På dugnaden ble det blandt annet utført rydding av fellesarealer, vedlikehold av barnevognskur, vedlikehold på uteområdene, spyling av overtak over innganger og avslutning med grilling. Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i forbindelse med dugnaden.

Renholder

Borettslaget har sagt opp renholdsavtale med Service4you, og tegnet ny avtale med Bygårsservice AS for ukentlig renhold i borettslaget. Avtalen inkluderer leiematter i inngangspartiet på alle blokkene.

Andre forhold

Det er gjennomført ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor for borettslaget. Valget falt på BDO AS.

Bygårdsservice AS har gjennomført 5-årskontroll for brannslukkere for alle leiligheter. Noen leiligheter gjenstår, dette følges opp i 2026.

Det ble gjennomført omfattende kontroll og vedlikehold av takene i borettslaget. Gammel defekt lynavleder ble fjernet på nr. 6, alle skadede takstein er skiftet ut og alle gjennomføringer har fått nye soilblystykker, takrenner er renset og et takvindu ble skiftet ut i nr. 6.

Det er gjennomført opprydding av gamle hengelåser på vasketavlene.

Det er inngått avtale for norgespris for borettslaget. Elbil-ladere er ikke omfattet av avtalen.

Blomsterbedet utenfor nr. 8 har blitt rensket opp og fått plantet nye planter.

Borettslaget inviterte til og gjennomførte høstfest for alle beboere i august.

Årlig kontroll av vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene er gjennomført.

Det er gjennomført HMS-runde i borettslaget av HMS-ansvarlig i styret og vaktmester.

Det er utført årlig kontroll av lekeapparatene i borettslaget av Lekolar AS, ihht. løpende kontrakt.

Det er utført jevnlig kontroll av skadedyr i borettslaget av Pelias, ihht. løpende kontrakt.

Økning i felleskostnader

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 2% fra 01.01.2026. Bakgrunnen for endringen er den generelle prisstigningen, og en generell vurdering av borettslagets økonomi i samarbeid med Obos.

Styret minner alle på å følge med på Vibbo-hjemmesiden vår http://ensjosvingen.no – De som er registrert på her kan velge å få tilsendt e-post og SMS når det legges ut ny informasjon fra styret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØSVINGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KHWU0-30YPW-YM7UD-5A7FQ-3UCJH-LK133

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:29:55 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KHWU0-30YPW-YM7UD-SA7FQ-3UCJH-LK133

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 55

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 214 485**	**1 527 653**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 338 017	1 983 985
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 418	70 590
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 025 812	-1 366 211
Innsk. øremerk. bankkto		-1 762	-1 531
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 315 861**	**686 833**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 530 346**	**2 214 485**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 838 254	2 473 735
Kortsiktig gjeld		-307 908	-259 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 530 346**	**2 214 485**

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 55

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 251 051	6 133 052	6 275 000	6 398 000
Ladeinntekter elbil		20 664	24 833	0	0
Andre inntekter	3	12 000	6 000	80 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 283 715**	**6 163 885**	**6 355 000**	**6 406 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 740	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-5 418	-70 590	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar		0	-9 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-175 260	-168 515	-178 000	-186 010
Konsulenthonorar		-3 559	-8 195	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-340 305	-220 453	-520 000	-520 000
Forsikringer		-268 292	-264 729	-258 000	-308 960
Festeavgift		-107 745	-54 183	-108 000	-108 000
Kommunale avgifter	7	-603 547	-832 049	-957 662	-1 018 327
Energi/fyring	8	-392 559	-382 574	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 042	-223 625	-235 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-492 367	-524 950	-522 000	-531 870
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 806 243**	**-2 919 228**	**-3 559 662**	**-3 734 467**
DRIFTSRESULTAT		**3 477 471**	**3 244 657**	**2 795 339**	**2 671 533**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 960	46 700	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-1 188 414	-1 307 372	-1 243 000	-1 053 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 139 454**	**-1 260 672**	**-1 233 000**	**-1 043 000**
ÅRSRESULTAT		**2 338 017**	**1 983 985**	**1 562 339**	**1 628 533**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 338 017	1 983 985		

ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950154896, KLIENTNR. 55

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	13	2	5 420
Øremerkede bankinnskudd		91 051	60 940
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 979 740**	**13 955 047**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 277	122 968
Andre kortsiktige fordringer	14	12 568	0
Driftskonto OBOS-banken		2 566 550	1 212 605
Sparekonto OBOS-banken		1 177 860	1 138 162
SUM OMLØPSMIDLER		**3 838 254**	**2 473 735**
SUM EIENDELER		**17 817 995**	**16 428 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-3 684 506	-6 022 523
SUM EGENKAPITAL		**-3 675 506**	**-6 013 523**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 796 951	21 822 763
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
Annen langsiktig gjeld		85 641	57 292
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 185 592**	**22 183 055**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		301 994	77 858
Påløpte renter		5 914	10 347
Påløpte avdrag		0	171 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		**307 908**	**259 250**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 817 995**	**16 428 782**
Pantstillelse	18	27 303 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen	Sunniva Huglen	Marte Mauseth
Knut Bendik Manger Breistein	Sediel Hernandez Martiatu	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	9 275
Felleskostnader	6 134 676
Parkering	107 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 251 051**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd energikartlegging, Oslo kommune	10 000
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 734

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 632
Drift/vedlikehold VVS	-8 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 974
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 422
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-6 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-340 305**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-377 855
Feie- og tilsynsgebyr	-13 851
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-603 547**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-392 559
SUM ENERGI / FYRING	**-392 559**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 085
Vaktmestertjenester	-249 418
Renhold ved firmaer	-150 180
Snørydding	-1 754
Andre driftskostnader	-19 094
Trykksaker	-3 898
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 734
Andre kontorkostnader	-349
Porto	-30
Kontingenter	-21 200
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-2 268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-492 367**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 460
Andre renteinntekter	1 892
SUM FINANSINNTEKTER	**48 960**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 188 334
Renter på leverandørgjeld	-80
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 188 414**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 181 450
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 707 237
SUM BYGNINGER	**13 888 687**

Gnr.237/bnr.26
Tomten er festet av Oslo Sporveier i 90 år fra 01.04.1949.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognboks		
Kostpris	16 250	
Avskrevet tidligere	-10 832	
Avskrevet i år	-5 418	
		0
Barnevognboks 2		
Kostpris	96 250	
Avskrevet tidligere	-96 249	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	134 132	
Avskrevet tidligere	-134 131	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 418**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader på utflytter kreditert i desember, men fakturert jan. 2026	12 568
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 568**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 181 300	
Nedbetalt i år	1 021 749	
		-20 796 951
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 796 951**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-303 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-303 000**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	303 000
Pantelån	20 796 951
	21 099 951

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 888 687
TOTALT	**13 888 687**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 55 **Selskapsnavn:** ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oslo

S-3252

Endret reguleringsplan for Strømsveien 70.

Vedtaksdato: 27.06.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950654

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER GNR 130 BNR. 25, GNR. 133 BNR 1, GNR 237 BNR. 27, M. FL., STRØMSVEIEN 70

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for bensinstasjon
- felles avkjørsel
- fellesområde (lek)
- fellesområde (parkering)

§ 3.

a) Innenfor byggeområde for boliger skal maks. bruksareal, BRA ikke overstige 2500 m2. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 6 etasjer + garasjekjeller. Toppetasjen skal gis en lettere karakter enn de øvrige etasjene. Bebyggelsen skal oppføres innenfor viste grenser for bebyggelse, med unntak av heis/trappehus og evt. boder på terreng.
   Fellesområdet (lek) skal være opparbeidet før leilighetene er innflyttingsklare.

b) Innenfor byggeområde for bensinstasjon skal maks. bruksareal, BRA, ikke overstige 1000 m2, hvorav maks. 200 m2 BRA skal utgjøre forretning. I tillegg skal et pumpeområde på inntil 600 m2 kunne overdekkes.
   Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. I bygningens 2. etasje tillates innredet inntil 500 m2 BRA kontor for virksomheten.

§ 4. Atkomst til boligområde skal være fra Ensjøsvingen via felles avkjørsel som skal være felles for gnr. 133, bnr.1 og del av gnr.237, bnr.26, Ensjøveien 4.
Atkomst til bensinstasjon skal være fra Ensjøveien der dette er angitt med piler på reguleringskartet.
Parkering skal løses etter gjeldende norm med min. 75% av parkeringsplassene i garasjekjeller under terreng, samt maks. 11 parkeringsplasser på terreng mellom blokken og Ensjøveien.

§ 5. Ved byggemelding skal det legges ved en utomhusplan som viser vegetasjon, nye terrenghøyder, parkering samt forhage-, leke- og oppholdsarealer. Parkering under terreng/bygning og som inngår i byggemeldingen, skal markeres i utomhusplanen sammen med besøks-/kundeparkering på terreng.

§ 6. Fellesområde (lek) skal være felles for det nye boligområdet gnr.133 bnr.1 og nordenforliggende boligområder gnr.237 bnr.26.
Fellesområdet (parkering) skal være felles for gnr 237 bnr 26 og 31, gnr 133 bnr.8,9.

§ 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (laveste grenseverdier) gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan over støybeskyttelsestiltak skal følge byggemelding og tiltakene gjennomføres før innflytting.
Til hver bolig skal det anvises et utendørs oppholdsareal hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
Mot bensinstasjonens nordre grense og Ensjøveien skal det opparbeides en beplantet støyvoll, evt. i kombinasjon med annen støyskjerm.

§ 8. Nye nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Protokoll til årsmøte 2026 for ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950154896
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 17:00, Kampen skole, SR-ROM, Normannsgata 57.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Fiskeseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marie Ree Mjøen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring i vedtektene i borettslaget

§ 8-1 Styret

Styret foreslås at gjeldende tekst for paragraf 8-1 i vedtektene endres **fra**:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Til:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *inntil* 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Dagens formulering presiserer at det skal være 1 styreleder og 4 styremedlemmer valgt inn på generalforsamling i styret. Loven sier at styret skal bestå av minimum 1 styreleder og 3 styremedlemmer, slik at med dagens formulering må det gjennomføres ekstraordinær generalforsamling for å velge inn nytt medlem dersom 1 styremedlem fratrer sin plass. Med den foreslåtte endringen vil styret kunne hente inn et varamedlem som fungerende styremedlem ut den valgte perioden, uten å måtte gjennomføre ekstraordinær generalforsamling, og likevel være i tråd med lovpålagt antall valgte styremedlemmer i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Det stemmes over å endre vedtektene til formuleringen foreslått av styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Rønning Pedersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth Rønning Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Bendik Breistein
Marte Mauseth

Følgende stilte til valg:
Knut Bendik Breistein
Marte Mauseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Elgethun
Mathias Larssen

Følgende stilte til valg:
Stein Elgethun
Mathias Larssen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Andersen
Anne Halvorsen
Else Marie Helle Hernández

Følgende stilte til valg:
Rolf Andersen
Anne Halvorsen
Else Marie Helle Hernández

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Rønningen Pedersen

Følgende stilte til valg:
Kenneth Rønningen Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Mauseth

Følgende stilte til valg:
Marte Mauseth

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ENSJØSVINGEN 6A

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529879
2052

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.237 BNR. 26

Vi viser til bestilling av 20260407 for ENSJØSVINGEN 6A.

GNR. 237 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1896.

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

8133 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

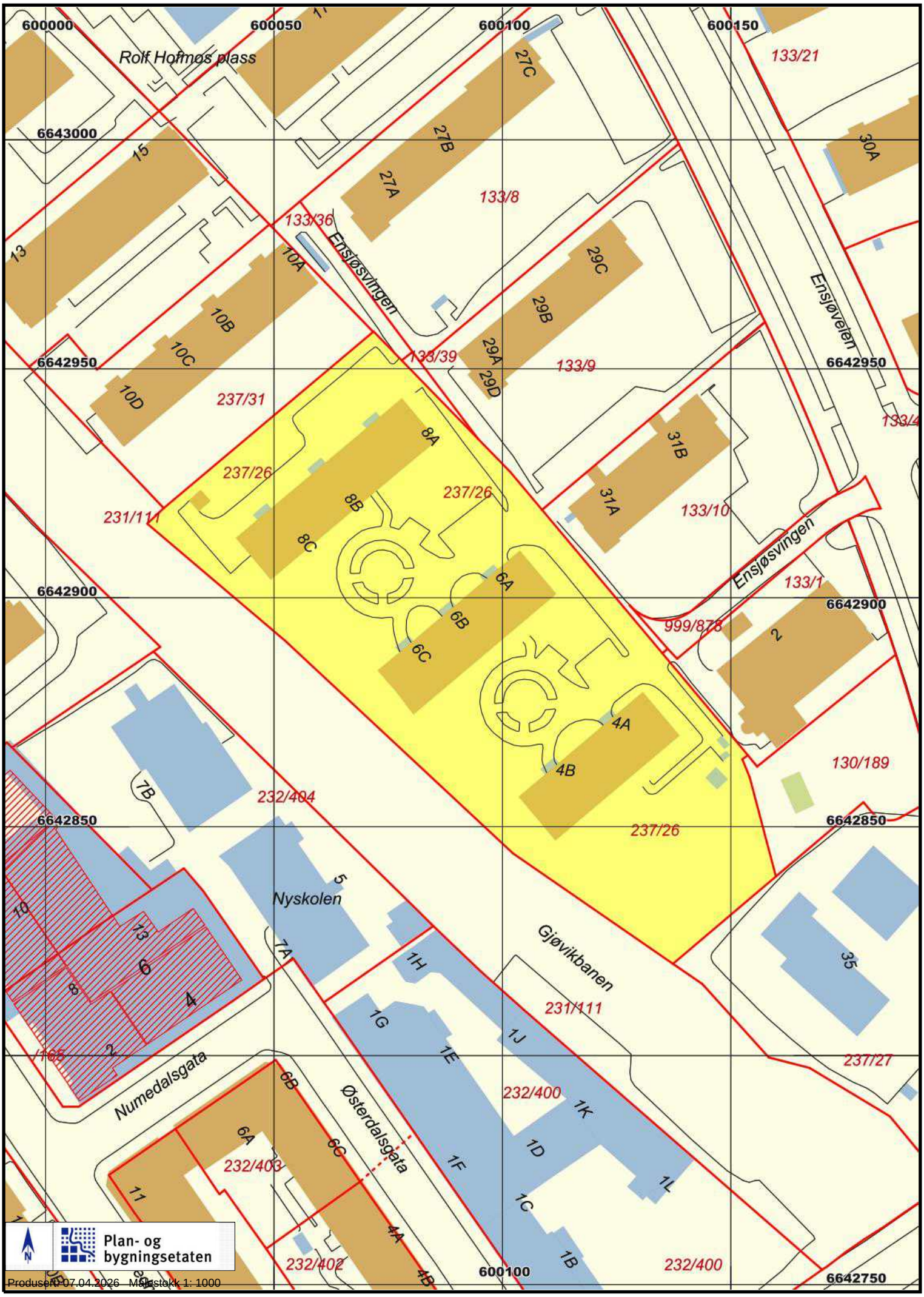
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


600000
600050
600100
600150
Rolf Hofmos plass
6643000
6642950
6642900
6642850
6642750
133/21
133/8
133/36
Ensjøsvingen
133/39
133/9
Ensjøveien
133/4
237/31
237/26
231/111
133/10
133/1
999/878
130/189
232/404
237/27
Nyskolen
Gjøvikbanen
Numedalsgata
Østerdalsgata
232/400
232/403
232/402
15
13
10A
10B
10C
10D
27C
27B
27A
29C
29B
29A
29D
30A
31B
31A
8A
8B
8C
6A
6B
6C
4A
4B
2
7B
5
7A
10
13
6
8
4
1H
1G
1E
1J
1K
1D
1F
1C
1L
1B
35
11
6A
6B
6C
4A
4B
Plan- og bygningsetaten
Produsert 07.04.2026 Målestokk 1: 1000

Vedtekter

For Ensjøsvingen Borettslag org nr. 950154896

vedtatt på ordinær generalforsamling de 19.4.06, med tillegg vedtatt på ordinær generalforsamling 23.5.11, 21.5.12, 4.5.21 og 3.5.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ensjøsvingen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- (etthundre)

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Dersom andelseier vil gjøre tiltak i våtrom som griper inn i det felles røropplegg, bryter gulvmembran, eller på annet vis medfører risiko for vannlekkasjer, skal slike arbeider ikke igangsettes uten forutgående, skriftlig samtykke fra styret. Styret kan i denne anledning stille som betingelse at det inngås en egen avtale med andelseieren som regulerer gjennomføringen av tiltaket.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Ved defekt varmtvannstank eller vinduer deles kostnadsutgifter likt mellom borettslaget og andelseier.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

E N S J Ø S V I N G E N B O R E T T S L A G

Disse husordensregler ble vedtatt på den ordinære generalforsamling 12. mai 2005.
Sist endret på generalforsamling 4. mai 2021.

1) Innledning

Ensjøsvingen Borettslag er et andelslag hvor andelseieren i fellesskap, ikke OBOS – er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten og kan føre til oppsigelse.

Veiledninger og instrukser (rundskriv) gitt av borettslagets styre (etter bemyndigelse av generalforsamlingen) inngår som en del av husordensreglene, og beboerne plikter å holde seg orientert om dette.

Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område.

2) Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Aktiviteter som håndverks arbeid, musikkøvelser o.a. som kan forstyrre naboene må utføres så hensynsfullt som mulig, men ikke på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Nabovarsel ved oppussing.

Skal man ha en festlig sammenkomst bør man varsle sine naboer.

3) Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

4) Fellesområder

Lek og unødig opphold i inngangspartiene og oppganger er ikke tillatt. Barnevogner, ski, kjelker el. annet, skal ikke settes i oppgangene, men plasseres på anvist plass i kjeller.

For loft og kjeller gjelder:

- La aldri små barn oppholde seg der alene.
- Bruk ikke åpen flamme.
- Slukk lyset i fellesarealene etter bruk, husk du er med og betaler strømregningen.

Grønt arealene med plener, busker og trær må alle verne om. Plenene er bruksplener, men sykling på plenene er ikke tillatt.

Fuglebrett er tillatt men kast ikke mat ut til fuglene da dette kan trekke til seg rotter og mus til eiendommen.

5) Felles vaskeriet

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 alle dager.
Nr. 4 har avvikende tider på søndag.

Vaskerom skal holdes i orden av den enkelte bruker.

6) Bil parkering

All parkering, utenom på anvist parkeringsplass, er forbudt, og kan medføre borttauing på eiers regning.

For å leie parkeringsplass må beboeren disponere bil og benytte parkeringsplassen på daglig basis.

Det er ikke tillatt å stå i kø for p-plass i borettslaget hvis du leier ut leiligheten for mer enn 1 år. Det er kun andelseierne som kan leie p-plass. Videreutleie av p-plass er ikke tillatt. Dersom andelseier takker nei ved tilbud om p-plass, flyttes andelseier bakerst i køen dersom det er ønskelig fortsatt å stå på listen.

Bil- og sykkelreparasjoner som kan føre til søl av olje og kjemikalier er ikke tillatt.

7) Søppel

Store pappesker eller liknende rives i mindre stykker før det legges i beholderne. Det er forbudt å kaste brennende avfall samt oljeavfall eller annet som kan selvantenne i søppelkassene.

8) Fremleie

Fremleie av leilighet må godkjennes av styret. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det må underskrives en erklæring som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for skader og ulemper som skyldes fremleieforholdet og at denne overholder husordensreglene. Fremleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

9) Øvrige husordensregler

Andelseierne er ansvarlige for vedlikehold av leiligheten, jfr. leiekontrakten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall, eller på annen måte som kan føre til at felles avløp blir tette.

Balkonger må brukes på en slik møte at det ikke sjenerer naboene. Rekkverk skal f.eks. ikke brukes til tørking av tøy.

Det er tillatt å grille på balkongen med gass og elektrisk grill, såfremt de nærmeste naboene ikke har innsigelser. Grilling på felles ute områder er tillatt med alle typer grill.

Mottager - senderantenner, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

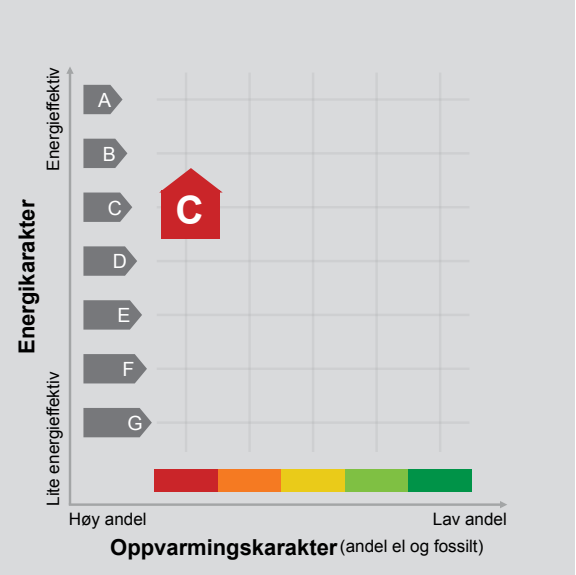
10) Endring av husordensreglene

Endringer av husordensreglene kan bare foretas på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Styret kan imidlertid, som antydet i innledningen, vedta midlertidige regler som gjelder frem til første ordinære generalforsamling, hvor de så må legges frem for godkjennelse.

Alle brudd på regler formidles til Styret som plikter å iverksette nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENSJØSVINGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613997
Merkenummer	Energiattest-2025-238161
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ensjøsvingen 6C	80613997	H0201	0	0	29
Ensjøsvingen 6A	80613997	H0202	0	0	26
Ensjøsvingen 6C	80613997	H0301	0	0	47
Ensjøsvingen 6A	80613997	H0302	0	0	44
Ensjøsvingen 6C	80613997	H0401	0	0	65
Ensjøsvingen 6A	80613997	H0402	0	0	62

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	119 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	51,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	120,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 370 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	128,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 427 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	128,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 370 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 370 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 370 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Ensjøsvingen 6A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rolf Hofmos gate - 11916	3 min
Rolf Hofmos gate - 11918	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

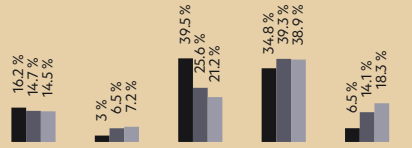
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	4 min
Spar Ensjø	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

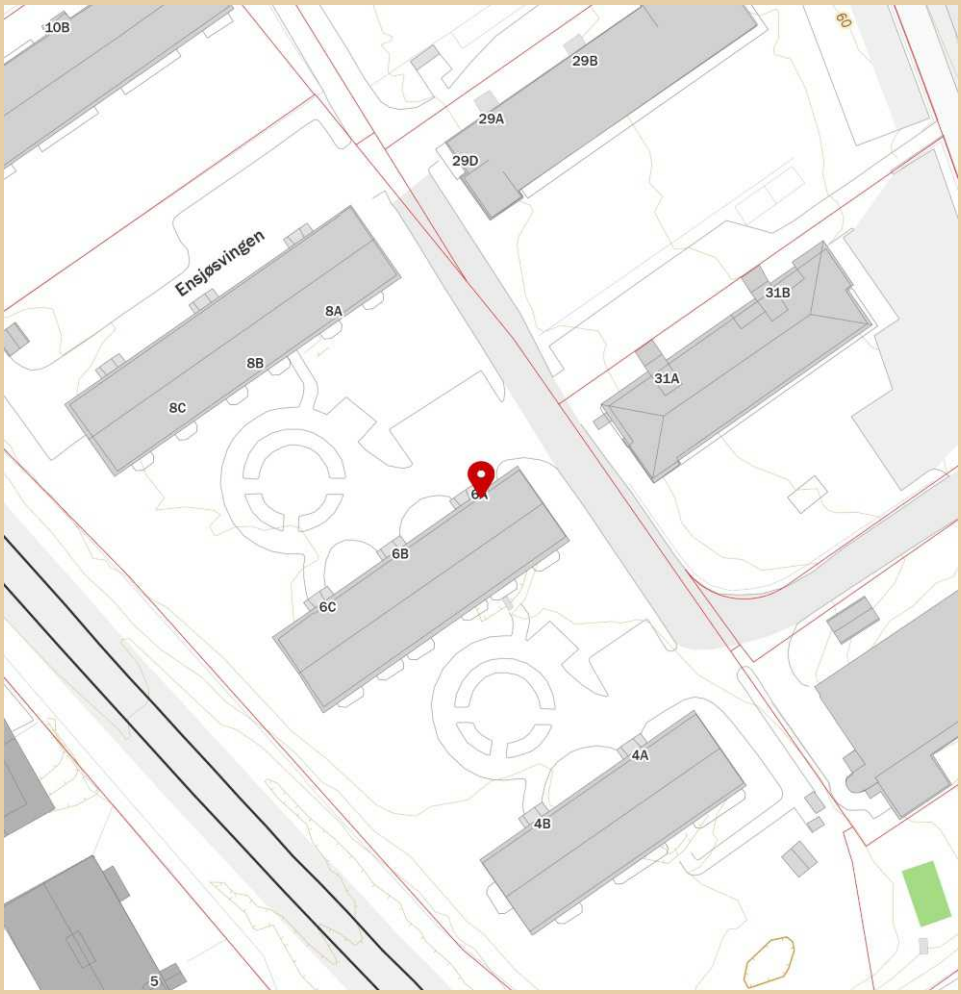
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ensjøsvingen 6A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	4 min
Spar Ensjø	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	9 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	19 min

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

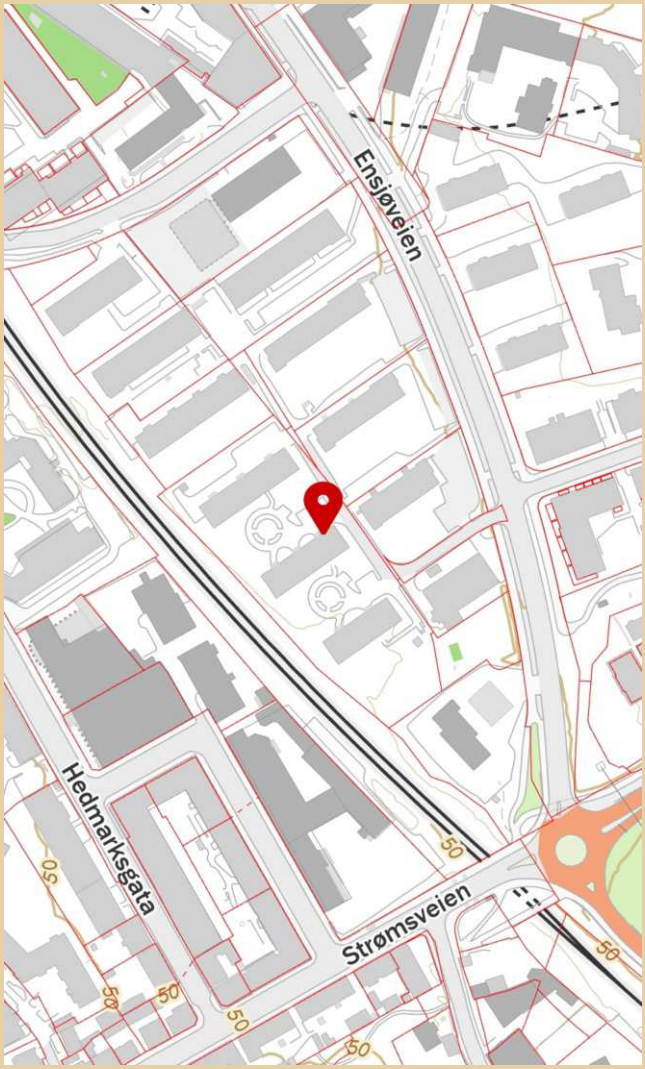
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ensjøsvingen 6A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	4 min
Spar Ensjø	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	9 min
Vitusapotek Ensjø Torg	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	19 min

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

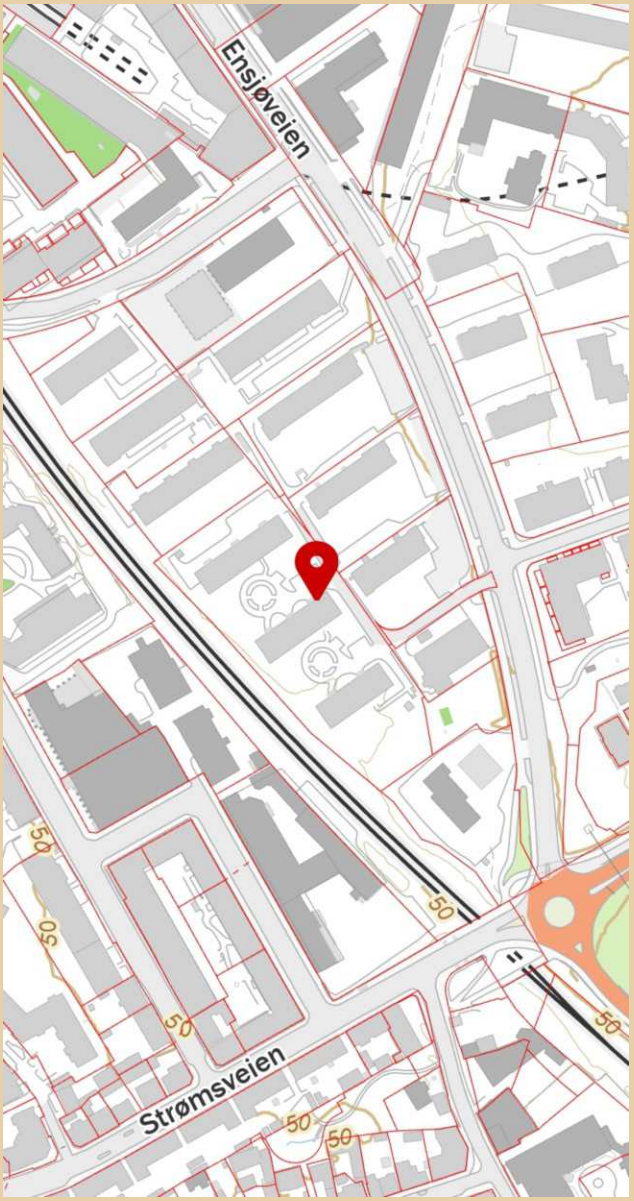
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

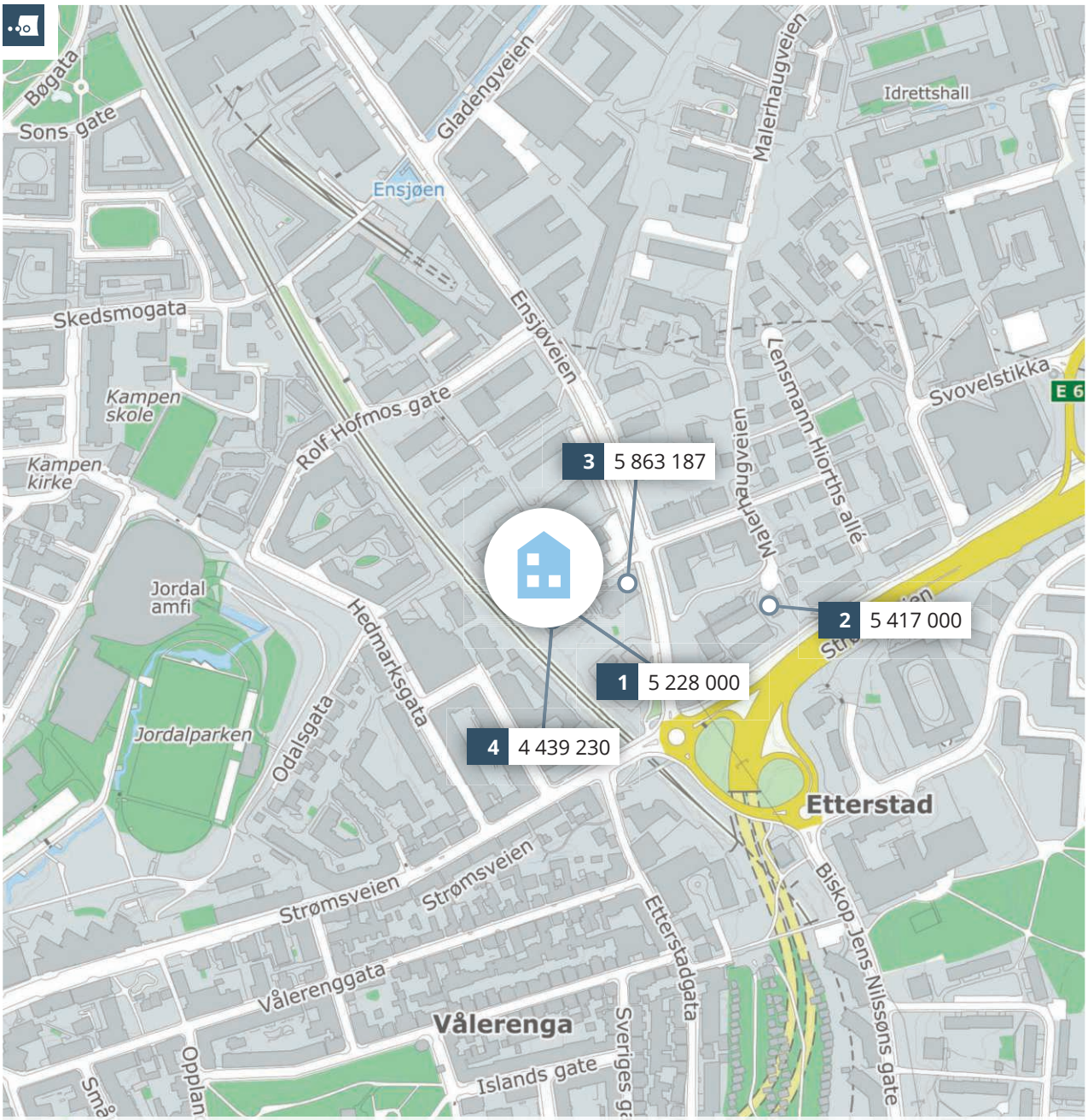
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

ENSJØSVINGEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.10.2025

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: Daniel Aronsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ensjøsvingen 6 A, 0661 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 237 BNR 26 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Ensjø vest

Verdivurdert til

4 780 000

215 431	4 995 431	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 885
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ensjøsvingen 4 A 48 m² 1952 4. etg 2 sov				28.07.2025	4 700 000	**5 025 000**	203 000	5 228 000	**108 917**
2	Malerhaugveien 2 A 52 m² 1870 2. etg 2 sov				22.09.2025	5 400 000	**5 300 000**	117 000	5 417 000	**104 173**
3	Ensjøsvingen 2 57 m² 1993 6. etg 2 sov				13.06.2025	5 100 000	**5 775 000**	88 187	5 863 187	**102 863**
4	Ensjøsvingen 4 B 53 m² 1949 2. etg 1 sov				10.10.2025	3 990 000	**4 225 000**	214 230	4 439 230	**83 759**

ENSJØ:

Lys og lekker 2-roms leilighet med balkong - bad fra 2019 - nyere kjøkken - varmtvann inkl.

Meget sentral og populær beliggenhet.

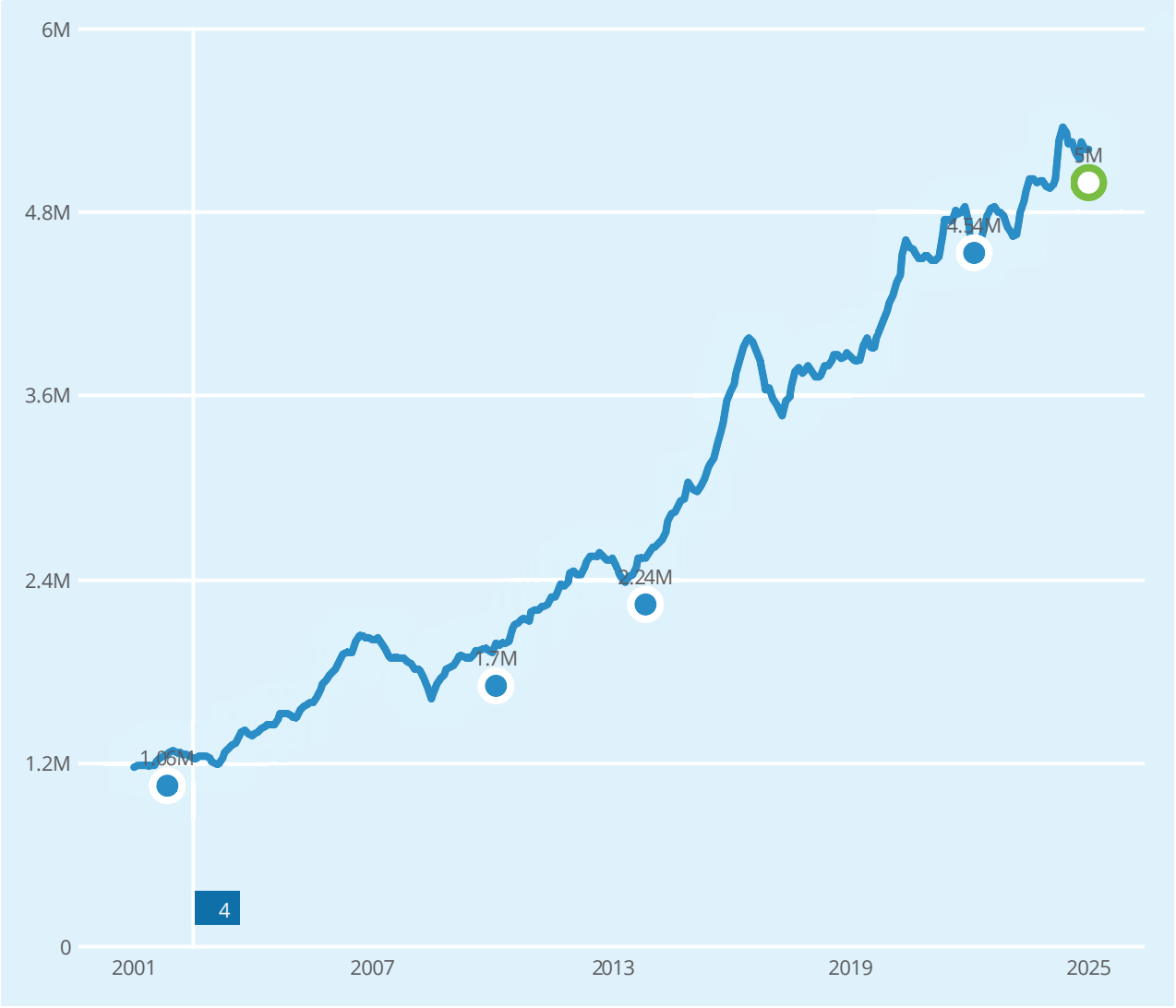
Byggemeldte tegninger, regulering og servitutter er ikke sjekket.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.11.2022	22.11.2022	19.12.2022	4 190 000	4 300 000	235 849	4 535 849
06.06.2014	16.06.2014	06.10.2014	1 950 000	2 200 000	42 000	2 242 000
30.07.2010	13.08.2010	24.09.2010	1 550 000	1 650 000	52 000	1 702 000
06.03.2002	18.03.2002		750 000	960 000	96 000	1 056 000

Leiligheter til salgs i Ensjø vest grunnkrets nå

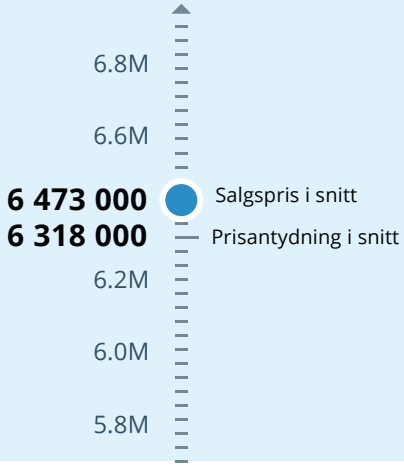
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i Ensjø vest grunnkrets siste 3 mnd

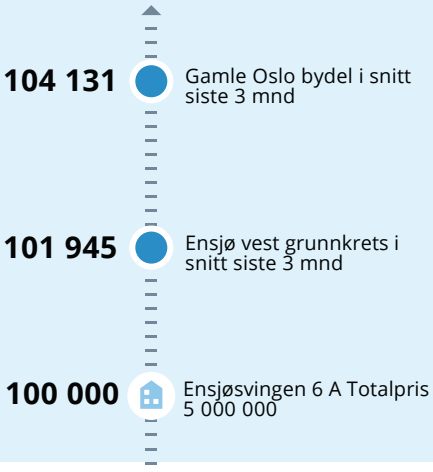
29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 6 A, 0661 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 26, andelsnr. 26 i ENSJØSVINGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251018

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Aronsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 415 74 582

E-post: daniel.aronsen@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.
