

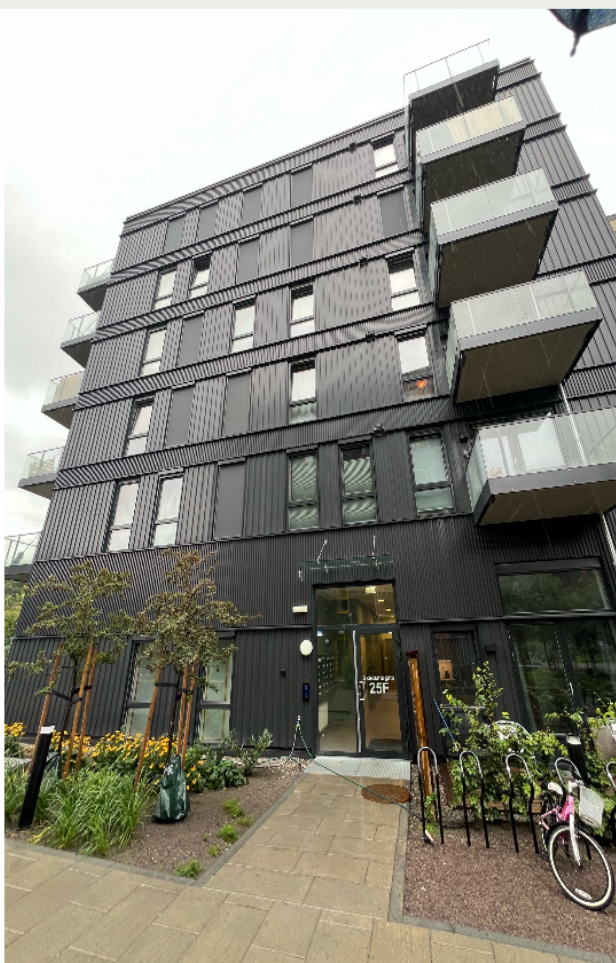
Tilstandsrapport



Leilighet

Skedsmogata 25F, 0655, Oslo Leilighet,
Oslo
237/22

 pretakst



Befaringsdato
12.09.2025



Rapportdato
15.09.2025



Markedsverdi
Ikke definert

TG0
3

TG1
19

TG2
0

TG3
0

TGIU
4

Nicolay Schrøder
Takst & BefaringsSenteret AS
nicolay@takst-befaringssen-
teret.no
+4793827327



Oppsummert BRA:
90 m² / 5 m²

Hjemmelshaver:
Thomas Kanh Nguyen, Nathalie Bui



Innholdsfortegnelse

Om rapporten:

Ansvarlige for rapporten	3
Informasjon og sammendrag om boligen	4

Boligens oppsummerte tilstand:

Oppsummert tilstand utvendig	5
Oppsummert tilstand innvendig	6

Oppsummering av tilstandsgrader og anbefalte tiltak:

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader	7
---	---

Sikkerhet:

Lovmessige forhold	9
Branntekniske forhold	11
Elektrisk anlegg	12

Komplett tilstandsrapport

Sjekkpunkter - Utvendig	16
Sjekkpunkter - Innvendig	17
Boligens arealer	23

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig	26
Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten	28
Om Pretakst	30

Ansvarlige for rapporten

Pretakst leverer avanserte teknologiløsninger for tilstandsrapportering i eiendomsbransjen, som kombinerer teknologi og fagkunnskap for nøyaktige og pålitelige vurderinger. Vår programvare gir bygningssakkyndige støtte ved å automatisere dataanalyse og sikre at gjeldende byggeregler følges.

Den endelige vurderingen og fullføringen av rapporten utføres av sertifiserte bygningssakkyndige, som kvalitetssikrer hele prosessen. Pretakst er dedikert til innovasjon og kvalitet, og vi oppdaterer kontinuerlig våre løsninger for å fremme en trygg og effektiv bolighandel i tråd med [forskrift for tryggere bolighandel](#).

© Pretakst 2025

Denne rapporten, inkludert dens innhold og struktur, er beskyttet av opphavsrettslige lover og er forbeholdt eksklusiv bruk av autoriserte takstmenn og andre sertifiserte fagpersoner knyttet til Pretakst AS. Enhver gjengivelse, kopiering, eller distribusjon uten skriftlig tillatelse er strengt forbudt og kan medføre sivilrettslige og strafferettslige konsekvenser. Kun kunder av Pretakst eller samarbeidende sertifiserte partnere har rett til å bruke rapportens informasjon i samsvar med avtalte vilkår.

Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

Takst & BefaringsSenteret AS

Tilstede ved inspeksjon:

Nathalie Bui

Nicolay Schrøder

Takst & BefaringsSenteret AS

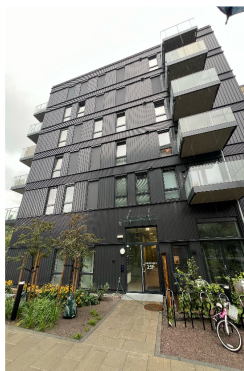
nicolay@takst-befaringssen-

teret.no

+4793827327



Informasjon og sammendrag om boligen



Nøkkelinformasjon

Eiendomstype	Byggeår	BRA-i / BRA-e:
Leilighet	2024	90 m ² / 5 m ²
Tomteareal	Antall soverom	Rapport utløper
1720 m ²	3 stk	15.09.2026
Andelsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer
	75	

TG0

Tilstandsgrad Elektrisk anlegg

BRA-i og BRA-e



Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Taktekking

Ingen informasjon om taktekking er oppgitt i rapporten.



Kledning

Ytterveggene består av betong og stålkonstruksjon. Fasaden er kledd med sorte plater samt malt trevirke. Balkonger har glassrekkverk og trevirke.



Vinduer/dører

Vinduer og balkongdør er i trevirke med trelags isolerglass. Funksjonstest av vinduer, ytterdør og balkongdør viser at disse fungerer som forutsatt, uten registrerte avvik.



Grunnmur og drenering

Ingen informasjon om grunnmur og drenering er oppgitt i rapporten.

Boligens oppsummerte tilstand innvendig



Våtrom

Vegger har lyse fliser med lysebrun terrazzo utførelse i 30x30 format, himling er med hvite ståplater, og gulvet har mørk grå fliser med lyse fuger, mosaikkfliser i dusjsonen. Dusjdører med sorte detaljer og matt sort dusjgarnityr. Hvit servant og matt sort servantbatteri med sort skuffeinneordning. Vegghengt klosett med krom trykkplate. Avrenning av eventuell lekkasjevann går ut fra silkemyk på vegg og ned på gulv. Gulvet har tilfredsstillende fall både innenfor og utenfor dusjsonen. Sluk av typen Purus er installert, rør-i-rør-system er benyttet med fordelerskap plassert i taklukene på hvert bad. Ventilasjonen er balansert med avtrekk og spalte under dør for luftsirkulasjon. Badene er prefabrikkerte badekabiner i stål, og det er reklamasjonsrett på ytterligere fire år. Dokumentasjon på membran og tettesjikt er ikke gjennomgått, men dette skal fremgå i FDV-dokumentasjonen. Vanntrykk og funksjonstester er tilfredsstillende. Overflatene fremstår som velholdte og i god stand.



Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue, med 1-stavs eikeparkett på gulvet og malte flater på vegg og himling. Innredning består av HTH-kjøkken med lyse beige overskap og sorte laminerte underskap, grå laminat benkeplate som imiterer betong, integrerte hvitevarer fra Electrolux, sort vask og kjøkkenarmatur, backsplash og lekkasjesikring under vask. Kjøkkenet fremstår som velholdt, uten avvik.

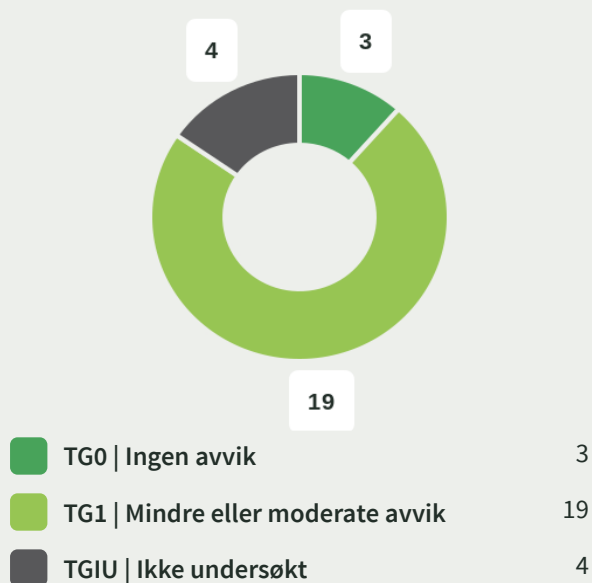


Vaskerom

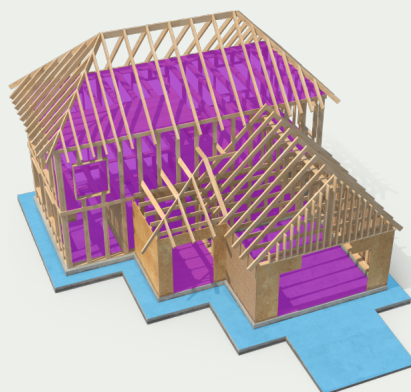
Ingen informasjon om vaskerom er oppgitt i rapporten.

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



Fordeling av TG2/3 etter plassering



Estimerte utbedringskostnader ved tilstandsgrad 3

Kostnad	Antall	Total
Ingen kostnader	26	0
Under kr 10 000	0	0
kr 10 000 - 50 000	0	0
kr 50 000 - 100 000	0	0
kr 100 000 - 300 000	0	0
Over kr 300 000	0	0

Estimerte kostnader

kr 0 - 0

Forståelse av tilstandsgradene

Tilstandsgradene i rapporten reflekterer boligens fysiske tilstand basert på inngående undersøkelser og vurderinger av kvalifiserte bygningssakkyndige som gir en tilstandsgrad. Disse gradene varierer fra TG0, hvor ingen anmerkninger er funnet, til TG3, som indikerer alvorlige funksjonelle eller strukturelle mangler som krever omgående handling for å sikre eiendommens sikkerhet og funksjonalitet.

I rapporten estimeres kostnadene for utbedringer ved TG3, og i noen tilfeller også for TG2. Dette er ment som et estimat og en veiledning basert på dagens tilstand og foreslåtte tiltak, og må ikke ses på som et konkret pristilbud. Detaljer om hver grad følger:

TG0

TG0 | Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG1

TG1 | Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG2

TG2 | Vesentlig avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG3

TG3 | Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TGIU

TGIU | Ikke undersøkt

Tilstandsgrad ikke undersøkt gis hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

Lovmessige forhold

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Eksempler på lovlighetsmangler

- **Ulovlig bruksendring** For eksempel hvis et loft er innredet til boligrom uten nødvendig godkjenning fra kommunen.
- **Manglende brannceller** Dersom boligen ikke er delt opp i brannceller i henhold til byggteknisk forskrift.
- **Manglende rømningsveier** Rom som brukes til varig opphold, men som ikke har tilstrekkelige rømningsveier i tilfelle brann.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1. Godkjenning og byggemelding

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

☒ Ja ☐ Nei

2. Rømningsveier og dagslysflate

Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

3. Dokumentasjon av håndverktjenester

Har det vært utført håndverktjenester som f.eks. reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar

Det har blitt montert downlights i gang mellom soverommene, entre og bad, utført av elektriker, med tilhørende dokumentasjon. Denne dokumentasjonen er ikke forevist takstmann.

Branntekniske forhold

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Vurderingen av branntekniske installasjoner i denne rapporten er basert på visuelle inspeksjoner og innhentet informasjon fra lokale myndigheter. Dersom ikke informasjonsinnhenting er gjort, gir bygningssakkyndige informasjon om dette. Formålet med vurderingen er å identifisere synlige avvik eller mangler som kan påvirke boligens brannsikkerhet. For å sikre full overensstemmelse med gjeldende forskrifter og standarder, anbefales det at en kvalifisert brannkonsulent utfører en grundigere evaluering.

N/A Branntekniske forhold

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

Er det installert røykvarslere i boligen?

Presisering: Boligen skal ha minst én røykvarslere per etasje, plassert i eller nær soverom. Det anbefales at røykvarslerne er seriekoblet for å sikre varsling i hele boligen.

☒ Ja ☐ Nei

Er brannslukningsutstyr tilgjengelig og funksjonelt?

Presisering: Det skal være minst ett brannslukningsapparat eller husbrannslange tilgjengelig per etasje. Kontroller at brannslukningsapparatet er godkjent og har gjennomgått nødvendige kontroller.

☒ Ja ☐ Nei

Er det tilstrekkelige rømningsveier fra alle etasjer og rom?

Presisering: Sjekk at vinduer og dører som fungerer som rømningsveier er lette å åpne, ikke blokkert, og oppfyller kravene til rømningsbredde og høyde.

☒ Ja ☐ Nei

Anbefalte tiltak?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisk anlegg

Orientering om vurdering av elektrisk anlegg

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Sjekkpunktene som er inkludert i denne rapporten, tar for seg:

- Alder og tilstand på det elektriske anlegget, inkludert eventuelle samsvarserklæringer og dokumentasjon for installasjonen.
- Resultater fra eventuelle tidligere el-tilsyn, inkludert dato for siste tilsyn og utførte tiltak.
- Synlige tegn på slitasje, skade eller overbelastning i det elektriske anlegget.
- Forekomst av brann eller varmgang i sikringsskapet eller på andre kritiske punkter i anlegget.

TG0

Oppsummering av elektrisk anlegg

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1. Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller er det gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

2. Foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæringer for dette? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar

Dokumentasjon er digitalt og ikke forevist takstmann.

3. Når ble det lokale el-tilsynet sist gjennomført? ☐ Ja ☒ Nei

4. Hva var resultatet av tilsynet fra DLE? ☐ Ja ☒ Nei

5. Foreligger det pålegg fra el-tilsynet som ikke er avsluttet? ☐ Ja ☒ Nei

6. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert? ☐ Ja ☒ Nei

7. Forekommer det at sikringene løses ut? ☐ Ja ☒ Nei

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? ☐ Ja ☒ Nei

9. Finnes det kursfortegnelse? Er antallet sikringer i samsvar med denne? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar

Plassert i sikringsskap i bod.

10. Er støpsel på varmtvannsbereder brunsvidd? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Ingen vvb i boligen. Felles vvb i kjeller.

11. Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet? ☐ Ja ☒ Nei

12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger. ☐ Ja ☒ Nei

13. Er alle elektriske arbeider/elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? ☒ Ja ☐ Nei

14. Er det fortsatt skrusikringer i sikringsskapet? ☐ Ja ☒ Nei

15. Er det en hovedbryter i sikringsskapet?

☒ Ja

☐ Nei

Forbedring av energieffektivitet

 Vår tilstandsrapport inkluderer forslag til tiltak for å forbedre boligens energikarakter. Dette er i tråd med EUs bygningsdirektiv, som oppmuntrer til oppgraderinger som øker energieffektiviteten. Gjennom disse tiltakene kan boligeiere redusere både sine energikostnader og miljøavtrykk.

Oppsummering

Boligen har svært høy energieffektivitet med lavt energiforbruk til oppvarming, ventilasjon og varmtvann, og er oppført etter moderne tekniske forskrifter. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod, tilknyttet fjernvarme, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning og moderne isolasjonsstandard, noe som gir jevn og energieffektiv oppvarming og godt inneklima.

Foreslåtte tiltak

For ytterligere forbedring kan det vurderes å installere solcellepaneler for egenproduksjon av strøm, samt benytte smarthusteknologi for optimal styring av energibruk og inneklima. Regelmessig vedlikehold av ventilasjonsanlegget og oppgradering til de mest energieffektive hvitevarene vil også kunne redusere energiforbruket ytterligere.

Sjekkpunkter - Utvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

 [Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG1 Yttervegg, konstruksjon og kledning

Beskrivelse og avvik

Ytterveggene består av betong og stålkonstruksjon. Fasaden er kledd med sorte plater samt malt trevirke. Balkonger har glassrekkverk og trevirke. Vinduer og balkongdør er i trevirke med trelags isolerglass.

TG1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse og avvik

Balkongdør, vinduer og ytterdør er funksjonstestet og fungerer som forventet. Ytterdør har brannklasse EI30 og lydreduserende egenskaper på 40 dB.

TG1 Balkonger, takterrasser, veranda og lignende

Beskrivelse og avvik

Balkongen består av prefabrikkert betongelement, opphengt med stålvaier/stag til bærekonstruksjonen. Det er slisser for vannavrenning til sluk og nedløp. Rekkverket er utført i stål med glass og har trevirke på én side. Det er i dag lagt golvplater eller tremmer av ukjent materiale på balkonggulvet av beboer.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å sikre at avrenningssystemet holdes åpent og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår vannansamling på balkongen. Dersom tremmer/golvplater av ukjent materiale ikke er utført i materialer egnet for utendørs bruk og ikke montert slik at vannet ledes effektivt til sluk, kan det over tid føre til vannskader, frostskafer i betongdekket eller rustdannelse i stålkonstruksjoner. Det anbefales jevnlig inspeksjon for å sikre at tildekkingen ikke begrenser drenering, samt oppfølging av tilstanden til rekkverk og innfestinger.

Sjekkpunkter - Innvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

 [Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG0 Radon

Beskrivelse og avvik

Det er etablert en radonsperre i henhold til gjeldende teknisk forskrift for bygg oppført i 2024.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse og avvik

Innvendige dører er av kompakt type med speil og vridere i sort matt utførelse. Noen bruksmerker/slitasje ble observert.

TG1 Andre rom | Overflater vegger, himling og gulv

Beskrivelse og avvik

Overflatene i de aktuelle rommene har liten til ingen slitasje, og boligen er litt over et år gammel. Vegger, himling og gulv fremstår i god stand. Det er utført oppmaling i de fleste rom ved egeninnsats, og utførelsen vurderes som god. Noe malingssøl/slurv ved kontakter og brytere er observert. 1-årsbefaring har nylig blitt gjennomført.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å utbedre malingssøl ved kontakter og brytere for et jevnere estetisk inntrykk. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig estetisk og påvirker ikke bygningsdelens funksjon eller levetid.

TG1 Bad 1 | Overflater - vegger og himling

Beskrivelse og avvik

Veggoverflater består av lyse fliser med lysebrun terazzo utførelse i 30x30 format. Himling er utført med ståplater i hvit utførelse. Det er ingen tegn til sprekker i hardfug eller bom i flis. Overflatene fremstår som velholdte og i god stand.

TG0 Etasjeskillere og gulv på grunn

Beskrivelse og avvik

Nivellering av gulv ble utført med krysslaser i stue og to soverom. Ingen avvik ble registrert. Etasjeskillere er utført i hulldekke/betong med påstøp og avretting.

TG0 Bad 1 | Overflater - gulv

Beskrivelse og avvik

Gulvfliser i mørk grå utførelse med lyse fuger, i format 30x30 cm. I dusjsonen er det brukt mosaikkfliser. Fallet på gulvet utenfor dusjsonen er målt til over 1:100, og det er et nedsenk på 10 mm, mens det i dusjsonen er

rikelig med fall (1:50). Det er ingen synlige sprekker i fugene eller bom i flisene.

TG1

Bad 1 | Membran, tettesjikt og sluktilslutning

Beskrivelse og avvik

Sluk av typen Purus er observert. Klemring og mansjett er ikke verifisert gjennom fysisk inspeksjon, men det forutsettes at detaljer rundt disse samt membran og tettesjikt fremgår av FDV-dokumentasjonen for badekabinen. Ingen synlige avvik registrert, tilstanden vurderes som god og med lav alder.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å kontrollere at nødvendig dokumentasjon om membran, tettesjikt og sluktilslutning finnes i FDV-dokumentasjonen. Konsekvens av manglende dokumentasjon kan være usikkerhet omkring utførelse og eventuell garantitid på våtrom. Reglene tilsier at denne type informasjon skal dokumenteres for å sikre fremtidig vedlikehold og eventuelle reklamasjoner.

TG1

Bad 1 | Ventilasjon

Beskrivelse og avvik

Badene har balansert ventilasjonssystem med avtrekk, og det er spalte under dør for luftsirkulasjon. Det er ingen tegn på redusert funksjon, og beboer rapporterer at det ikke er problemer med vedvarende fukt etter bruk.

TG1

Bad 1 | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Boligen har rør-i-rør system med fordelerstokker plassert i taklukene på hvert av badene. Hovedfordelerskapet med tydelig merkede stengeventiler er lokalisert på bad 1, hvor det også finnes fordelerskap for vannbåren varme. Funksjonstest av trykk ved samtidig tapping fra to uttak (dusj og servant på bad 1) viste tilfredsstillende vanntrykk. Ingen indikasjon på trykkslag eller mangel på klemring var til stede.

TGIU

Bad 1 | Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse og avvik

Hulltaking er ikke utført, da baderommene er prefabrikerte badekabiner i stål. Badene er kun 1 år gamle, og det er fortsatt 4 år igjen av reklamasjonsretten overfor utbygger. Fuktmåling inne på badet er ikke gjennomført, kun visuell inspeksjon. Det bemerkes at fuktmåling på slike badekabiner kan gi misvisende resultater. Opplysninger fra beboer tilsier at det ikke har vært vedvarende fukt i fugene, og at disse tørker raskt. Badene har riktig fall og vannbåren varme som bidrar til å unngå fuktsamling.

Konsekvens og tiltak

Videre kontroll anbefales dersom det i fremtiden skulle oppstå tegn til vedvarende fukt eller problemer. Etersom badet er nytt og det er reklamasjonsrett, vil eventuelle feil eller mangler kunne reklameres til utbygger. Konsekvensen av å ikke følge opp eventuelle fremtidige fukttegn kan være utvikling av skader som

kan påvirke konstruksjonen dersom det ikke tas tak i eventuelle problemer ved tidlige tegn.

TGIU

Bad 1 | Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran)

Beskrivelse og avvik

Dokumentasjon på våtrommets tettesjikt/membran er ikke gjennomgått. Ifølge gjeldende praksis skal dette framgå tydelig i beboers FDV-dokumentasjon, som her er digital og ikke tilgjengelig for undertegnede. Badekabiner i nye bygg brukes normalt Sintef-godkjente produkter og prosjekteres og utføres i henhold til TEK17 og NS3420.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å kontrollere at nødvendig dokumentasjon på utførelse og produkter for våtrommets tettesjikt/membran er tilgjengelig i FDV-dokumentasjonen. Manglende dokumentasjon kan gjøre det utfordrende å dokumentere forskriftsmessig utførelse i forbindelse med eierskifte eller eventuell reklamasjon.

TG1

Bad 2 | Overflater - vegger og himling

Beskrivelse og avvik

Veggoverflater har lyse fliser i 30x30 format med lysebrun terrazzo utførelse. Himling består av ståplater i hvit utførelse. Det er ingen registrerte sprekker i hardfug eller bom i fliser. Overflater vurderes som velholdte og i god stand.

TG1 Bad 2 | Overflater - gulv

Beskrivelse og avvik

Gulvet har mørk grå gulvfliser i 30x30 format med lyse fuger. Dusjonen har mosaikkflis. Det er målt rikelig med fall utenfor dusjonen, over 1:100, og i dusjonen er fallet 1:50. Nedsenkning på 10 mm registrert. Ingen tegn til sprekker i fuger eller bom i flis.

TG1 Bad 2 | Membran, tettesjikt og sluktilslutning

Beskrivelse og avvik

Det er gjennomført fysisk observasjon og test av sluk og vannlås. Sluk av type Purus er installert, men klemring og mansjett er ukjent for takstmann. Membran og tettesjikt er ikke visuelt dokumentert, men dette skal være spesifisert i FDV-dokumentasjonen for badekabinen. Tilstand og alder vurderes som bra, og løsningen fremstår som enkel å vedlikeholde. Alder på utførelse er ca. 1 år.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å påse at relevant dokumentasjon for sluk, membran og tettesjikt foreligger, og å oppbevare denne for fremtidig vedlikehold og eventuell reklamasjon. Dersom dokumentasjonen mangler, kan det gjøre fremtidig vedlikehold og skadebehandling vanskeligere.

TG1 Bad 2 | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpsrør er etablert som rør-i-rør system med fordelerstokk i takluke på hvert av badene. Hovedfordelerskap ble observert på bad 1, og dette har godt merkede stengeventiler. Det er også egen fordeler for vannbåren varme i fordelerskap på bad 1. Trykktest ved tapping fra to punkter (dusj og servant på bad 1) fungerte tilfredsstillende. Ingen tegn til trykkslag eller manglende klemring ble registrert.

TG1 Bad 2 | Ventilasjon

Beskrivelse og avvik

Badene har balansert ventilasjonssystem med avtrekk, og det er spalte under døren for tilstrekkelig luftsirkulasjon. Det er ingen tegn til svekket funksjon, og det rapporteres ikke om problemer med fukt etter dusjing.

TGIU Bad 2 | Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse og avvik

Hulltaking er ikke utført da badene er av prefabrikkert type (badekabin) i stål, og badene er kun ett år gamle. Det er fire år igjen av reklamasjonsretten mot utbygger. Fuktmåling inne på badet er ikke utført, kun visuell besiktigelse. Det ble opplyst at det ikke har vært tegn til vedvarende fukt i fugene på flisene, og dette tørker

TGIU Bad 2 | Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran)

Beskrivelse og avvik

Det er ikke gjennomgått dokumentasjon for våtromets tettesjikt eller membran. Ifølge opplysninger skal dette framkomme tydelig i beboers FDV-dokumentasjon, som er digital og ikke har v5rt tilgjengelig for denne vurderingen. Badekabiner leveres normalt med Sintef-godkjente produkter, og disse skal prosjekteres

raskt opp etter dusjing. Riktig fall og vannbåren varme bidrar til å unngå fuktsamling mellom tettesjikt og flis.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer som kan oppstå over tid, og benytte gjenværende reklamasjonsrett dersom det skulle dukke opp fuktproblemer. Konsekvens av ikke å følge opp eventuelle endringer kan være at reklamasjonsretten utløper, og eventuelle skader må bekostes av eier selv. I tillegg kan uoppdagede fuktproblemer over tid gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjonen.

TG1

Kjøkken | Overflater – vegger, himling og gulv

Beskrivelse og avvik

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Overflatene består av 1-stavs eikeparkett på gulvet og malte flater på vegg og himling. Ingen tegn til skader eller avvik er registrert.

TG1

Ventilasjon | Generell ventilasjon i boligen

Beskrivelse og avvik

Boligen har et balansert ventilasjonssystem med et desentralisert Flexit-aggregat plassert i boden. Betjeningspanel er montert i gangen mellom entré, soverom og bad. Det er etablert luftespalter under alle inndører for å sikre god luftsirkulasjon. Ingen tegn til fukt eller svekket inneklima ble observert. Ventilator på kjøkkenet er tilknyttet anlegget og har forseringsfunksjon. Filter ble nylig skiftet, og FDV-dokumentasjon for vedlikehold foreligger digitalt.

Konsekvens og tiltak

Ingen tiltak nødvendig utover normalt vedlikehold. Det er viktig å følge anbefalt vedlikehold i FDV-dokumentasjonen og skifte filter regelmessig. Ved manglende vedlikehold kan ventilasjonssystemets effektivitet re-

og utfres etter gjeldende forskrifter og standarder (TEK17 og NS3420).

Konsekvens og tiltak

Det anbefales fa dokumentasjon for vatrommets tettesjikt/membran gjennomgfs i FDV-dokumentasjonen. Manglende gjennomgang av slik dokumentasjon medffrer usikkerhet knyttet til korrekt utf - frelsesnive, noe som i verste fall kan resultere i utfordringer ved eventuell reklamasjon eller garantiasaker.

TG1

Kjøkken | Innredning

Beskrivelse og avvik

HTH-kjøkken med lys beige fronter på overskap og sorte laminerte fronter på underskap. Grå laminat benkeplate som imiterer betong. Integrerte hvitevarer fra Electrolux, uttrekkbar ventilator tilknyttet aggregat i bod, sort vask og kjøkkenarmatur. Sort backsplash bak platetopp og komfyrvakt integrert i ventilator. Lekkasjesikring under vask. Kjøkkenet fremstår som velholdt, uten øvrige bemerkninger.

TG1

Vann- og avløpssystem

Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpssystemet er tilknyttet et felles anlegg for hele bygget med innvendige sjakter. Det benyttes rør-i-rør-system med hovedfordeling på bad 1 og en lokal fordelerstamme på bad 2. Hovedstengeventiler er plassert i en lett tilgjengelig og godt merket luke i taket på bad 1. Ventilene er funksjonstestet og funnet i orden.

duseres, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktproblematikk over tid.

TG1

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse og avvik

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilknyttet fjernvarme. Fordelerskap for anlegget er plassert på vegg over toalett på bad 1. Det er termostater/regulatorer montert i alle rom for individuell styring. Ingen gulvvarme er montert i bod.

Boligens arealer

Arealmåling av boligen

Tilstandsrapporten bygger på nøyaktige arealmålinger i tråd med Norsk Standard 3940, som legger grunnlaget for beregninger av volum og brukbare områder innen en eiendom. Det er viktig at målinger utføres presist for å sikre at dataene som rapporteres er nøyaktige og pålitelige. For å kvalifisere som målbart, må et areal inne i boligen være minst 1,90 m fri høyde, samtidig med en bredde som strekker seg over minst 0,60 m bredt. Rommet må ha tilkomst for å være måleverdig.

BRA-i (Intern Bruksareal)

Omfatter hele det innvendige, brukbare arealet innenfor boligens omsluttende vegger som aktivt benyttes av beboerne.

BRA-e (Eksternt Bruksareal)

Inkluderer utvendige arealer som terrasser og balkonger som utvider boarealet uten å være fullstendig innebygget.

BRA-b (Balkongareal)

Areal tilknyttet boligens balkonger, enten disse er innglasset eller åpne, som bidrar til det totale bruksarealet men regnes separat.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet inngår ikke i boligens BRA. TBA omfatter arealet av åpne terrasser, balkonger, veranda, altan m.v. som er tilknyttet boenheten.

P-Rom (Primærareal)

P-rom inkluderer boligens viktigste oppholdsrom, som stue, kjøkken, soverom, bad og gang. Dette er de rommene som brukes mest til daglig.

S-Rom (Sekundærareal)

S-rom dekker støtterom som boder, tekniske rom og trapperom, som har en mer sekundær funksjon i boligen.

Omfordeling av Areal

P-rom og S-rom gir en enkel oversikt over boligens bruk, men nyere metoder som BRA-i og BRA-e gir en mer detaljert beskrivelse av både innvendig og utvendig areal.

Bruksareal BRA m²

Leilighet

Områdenavn	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Tot BRA	TBA
Leilighet	90	5	0	95	10
Sum	90	5	0	95	10

Markedsføring av boligareal og energiforbruk

Se gjeldende regler på Forbrukertilsynets nettsider:

forbrukertilsynet.no/nye-regler-for-markedsforing-av-boligareal-og-energiforbruk

Bruksareal P-Rom og S-Rom m²

Etasje	Primærareal (P-Rom)	Sekundærareal (S-Rom)	Total
Leilighet	88	2	90
Sum	88	2	90

Overveielser ved kjøp av bolig

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i livet, og det er mange faktorer å vurdere. Her er noen av de viktigste tingene du bør tenke på:

Oppgraderingskostnader

Vurder de estimerte kostnadene ved å oppgradere boligen til gjeldende standarder. Spesielt eldre boliger kan ha skjulte kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av bygningsdeler, rør, elektriske systemer og mer. Å ha et realistisk budsjett for slike kostnader er avgjørende.

Energikarakter

Innsikt i boligens energieffektivitet kan gi deg en pekepinn på fremtidige kostnader og muligheter for forbedringer. En bolig med høy energieffektivitet kan spare deg for betydelige energikostnader og samtidig øke verdien av eiendommen.

Fordeler med oppdatert tilstandsrapport

En oppdatert og grundig tilstandsrapport gir trygghet ved å gi deg en nøyaktig og objektiv vurdering av boligens tilstand. Det gjør det enklere å forstå hvilke investeringer som kreves etter kjøpet, og kan bidra til å unngå uforutsette utgifter.

Området

Når du kjøper bolig, er det viktig å tenke på beliggenheten. Tenk på faktorer som nærhet til skoler, offentlig transport, butikker, og rekreasjonsområder. Et område som passer godt til dine behov og livsstil kan ha stor innvirkning på hvor fornøyd du blir med boligen.

Boligens potensial

Se etter boligens potensial for fremtidige oppgraderinger og muligheter for å tilpasse den til dine behov. Selv om boligen kanskje ikke er perfekt akkurat nå, kan den ha potensiale til å bli det med noen justeringer eller renoveringer.

Tips for en vellykket boligkjøpsprosess

1. **Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
2. **Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
3. **Vær tålmodig** Ikke la deg presse til å ta en rask avgjørelse. Ta deg tid til å vurdere alle alternativer før du gjør et kjøp.

Referansenivå

Referansenivået i tilstandsrapporten følger NS 3600 og refererer til de byggeregler og standarder som var gjeldende på tidspunktet da boligen eller bygningsdelen ble byggesøkt. Dette betyr at de fleste bygningsdeler vurderes ut fra de reglene som gjaldt da bygningen ble oppført, noe som sikrer en rettferdig vurdering av eldre boliger uten krav om å oppfylle moderne byggeregler.

Unntak for helse, miljø og sikkerhet:

- **Brannsikkerhet** Dette omfatter brannvarslere, røykvarslere, brannslukkingsutstyr, brannsikre dører og rømningsveier. Disse må oppfylle dagens sikkerhetsstandarder for å sikre rask og effektiv evakuering ved brann.
- **Elektriske anlegg** Ledninger, sikringsskap, stikkontakter og andre elektriske installasjoner kontrolleres opp mot dagens sikkerhetsstandarder for å forebygge brann og elektriske ulykker.
- **Rekkverk og trapper** Høyde og stabilitet på rekkverk samt utformingen av trapper må tilfredsstille nåværende krav for å forhindre fallulykker.
- **Snøfangere på tak** Snøfangere må være tilstrekkelig dimensjonert og montert i henhold til dagens standarder for å holde tilbake snø og is, og forhindre at disse faller ned og skader personer eller eiendom.

I noen tilfeller kan det være at takstmannen velger å vurdere enkelte bygningsdeler opp mot dagens forskrifter, selv om de egentlig faller inn under eldre regler. Hvis dette skjer, vil takstmannen tydelig redegjøre for begrunnelsen i rapporten, slik at både kjøper og selger er klar over grunnlaget for vurderingen. Dette gir fleksibilitet og sikrer at vurderingene gjøres på en måte som ivaretar både sikkerhet og rettferdighet.

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten

Definisjon av en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en detaljert vurdering som dokumenterer boligens fysiske tilstand på inspeksjonstidspunktet. Den fokuserer på å avdekke potensielle svakheter og gir en objektiv gjennomgang som hjelper kjøpere med å ta informerte beslutninger.

Bygningssakkyndiges rolle

En bygningssakkyndig vurderer boligens tilstand basert på alder og opprinnelige byggestandarder. Spesielt viktige er våtrom og sikkerhetsaspekter som rømning og brannsikkerhet, som vurderes opp mot dagens regelverk, selv om de ble utført tidligere.

Omfang og innhold i tilstandsrapporten

Rapporten dekker sentrale områder som elektriske installasjoner og rørleggerarbeid, men fokuserer kun på visuelt synlige forhold. Den fremhever nødvendige reparasjoner eller forbedringer og gir kostnadsoverslag på enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke dekker mindre vedlikeholdsbehov eller estetiske spørsmål, og skjulte installasjoner vurderes kun om de påvirker boligens struktur eller sikkerhet.

Juridisk grunnlag

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med norsk lov og bygger på NS 3600, som sikrer en standardisert og grundig analyse av boligens tekniske tilstand. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 gir rammeverket som rapporten bygger på for å sikre nøyaktighet og trygghet i bolighandelen. Alle arealberegninger følger Norsk Standard NS 3940, og eventuelle avvik dokumenteres grundig.

Uavhengighetsgaranti

Pretakst-rapporter utarbeides av sertifiserte og uavhengige bygningssakkyndige, uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Objektive vurderinger er sikret gjennom strenge retningslinjer og krav til etterutdanning i form av oppfriskningskurs etc.

Omfang og objektivitet i vurderingene

Vurderingene dekker synlige og lett tilgjengelige deler av boligen, men dypere undersøkelser (nivå 2 og 3) krever spesifikke utvidet bestillinger. Rapporten tar forbehold om skjulte feil som ikke kan identifiseres uten spesialteknikker.

Forståelse av rapportens begrensninger

Rapporten baserer seg på visuell inspeksjon og informasjon fra hjemmelshaver. Bygningssakkyndige kan ta forbehold om skjulte feil, og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved behov.

Ansvar og roller i bolighandelen

Kjøper og selger har ansvar for å forstå sine roller. Pretaksts rapport gir et pålitelig grunnlag for beslutninger, men erstatter ikke kjøpers eget ansvar for videre undersøkelser.

Anbefalinger og tiltak

Rapporten bruker en tilstandsgradsskala fra TG0 til TG3 i tråd med NS 3600, med anbefalinger om videre undersøkelser eller tiltak. For elektriske anlegg og brannsikkerhet anbefales utvidet kontroll av fagpersoner.

Rapportens gyldighet

Denne tilstandsrapporten er gyldig i ett år fra dato for befaringen og kan ikke gjenbrukes ved senere salg av eiendommen uten fornyelse. For å fornye rapporten, må kjøper eller selger kontakte det utførende firmaet eller den bygningssakkyndige som utarbeidet rapporten. Videre er det selgerens ansvar å sikre at all informasjon gitt i rapporten er korrekt og oppdatert til den nyeste tilgjengelige informasjonen.

Om Pretakst

Pretakst

Pretakst er en innovativ programvareleverandør som kombinerer teknologi og fagkunnskap for å levere nøyaktige og pålitelige tilstandsrapporter. Vår teknologi støtter takstmenn i å utføre grundige vurderinger, noe som bidrar til økt nøyaktighet og effektivitet i bolighandelen.

- **Innovasjon og kvalitet:** Pretakst utvikler løsninger som sikrer at takstmenn utfører vurderinger basert på de nyeste og mest presise dataene.
- **Energieffektivitet:** Energieffektivitet: Dersom bygningssakkyndige har valgt å inkludere energi i rapporten, fremhever systemet tiltak for å forbedre energikarakteren til bygninger, basert på en detaljert analyse av boligens tilstand.

Teknologi for en tryggere bolighandel

Pretakst bruker avansert maskinlæring og AI for å optimalisere tilstandsrapporteringen, men det er viktig å understreke at hver rapport ferdigstilles og godkjennes av en sertifisert bygningssakkyndig. Selv om teknologien effektiviserer prosessen, har den bygningssakkyndige ansvar for å gjennomgå alle detaljer og sikre at rapporten oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene. Denne manuelle kontrollen sikrer at hver rapport er nøyaktig, pålitelig og gir et korrekt bilde av eiendommens tilstand, slik at du kan ta trygge beslutninger i bolighandelen.

Trygg lagring og bruk av boliginformasjon

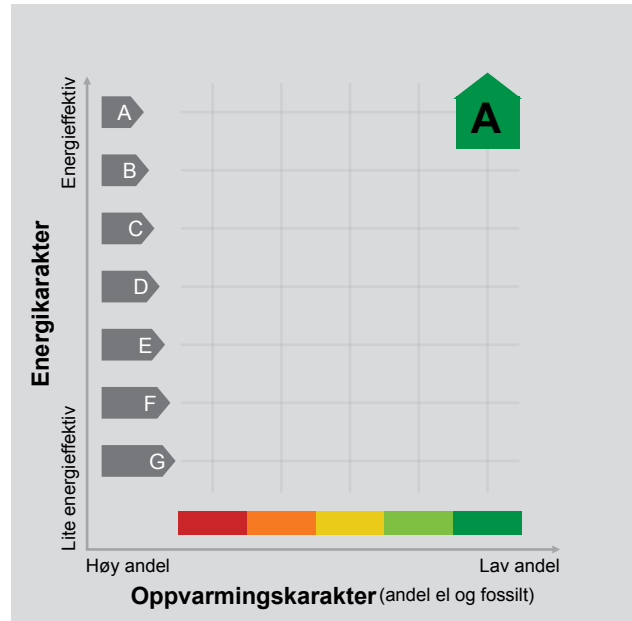
Pretakst sikrer konfidensiell behandling av all informasjon i tilstandsrapportene, og data lagres og kan brukes ansvarlig videre for å utvide og forbedre tjenestene våre for å fremme en tryggere bolighandel. Dersom du har spørsmål rundt dette eller ønsker en reservasjon, kontakt oss på post@pretakst.no.

Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

www.pretakst.no

ENERGIATTEST

Adresse	Skedsmogata 25F
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	78
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301034320
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2024-9663
Dato	15.08.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	89
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.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skedsmogata 25F	301034320	H0604	78	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	27 m²
Areal tak	7 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.06.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,04 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	58 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)	0,50 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,17
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	0,00
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	0,92
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	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

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	14.8.2024

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	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 798 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 627 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 798 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

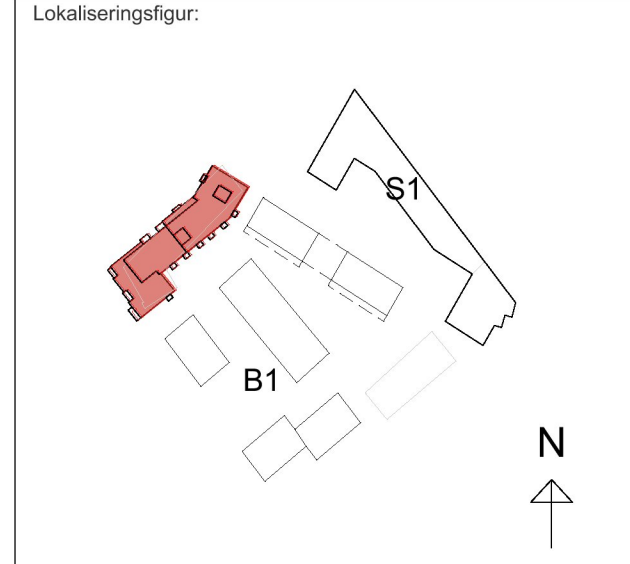
Elektrisitet	3 470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 327 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 798 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %
--------------------------------------	--------



Tegningskvalifikasjon:

A VINDUER REV. IHT DAGSLYSKRÅV		TAA	NH
Rev.	Revisjon	Dato	Sign
Bygg	El.	Fag	B.kode
Rev.	Stat	P.fase	Rev.
SK25-06-A-200-20-001		B	A
ARK	4B Arkitektur AS	RIBr	
RIB		RIA	
RIE	Rådg. ing. Elektro	VVA	
RIV	Rådg. ing. VVS		
LARK	Landskapsarkitekt		



Koordinatsystem: EUREF NTM Sone 10 Haydereferanse: NN2000
Fase: KALKULASJON
Tiltaksnavn:



4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo, tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Prosjekt nr	Prosjekt nr PG
1705	SK25
Finans	Dato
SK25-Skredsmogata 25	20.01.2021
Godkjent	Målestokk/format
	1:100 / A1
	Kontroll utferende
Sign.	Kontroll
NH	NH

Tittel:
Skredsmogata 25
gnr 237/22, 129/23, 129/26

Plan 6. Etasje

Tegningsnummer		P.fase	Rev.	Stat
Bygg	El.	Fag	B.kode	Rev.
SK25-06-A-200-20-001	B	A	G	

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:
NILS HALVORSEN

Vår ref. (saksnr.):
202101264 - 89
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Hedda Opdahl

Dato: 03.09.2025

Adresse: SKEDSMOGATA 25
Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 237/22/0/0
Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Skedsmogata 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bolig- og næringsbygg, mottatt 14.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101264			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	SK25-00-A-200-10-001	10.12.2020	1/52
Landskapsplan	E11-LP001	08.01.2021	1/54
Plan 9. Takplan	SK25-09-A-200-20-001	20.01.2020	1/67
Snitt A	K25-00-A-200-420-001	15.12.2020	1/68
Snitt B	SK25-00-A-200-420-002	15.12.2020	1/69
Plan kjeller	SK25-U1-A-200-20-001	22.04.2021	17/6
Plan 1 Etasje	SK25-01-A-200-20-001	26.04.2021	17/7
Plan 3 Etasje	SK25-03-A-200-20-001	20.01.2021	17/9
Plan 4 Etasje	SK25-04-A-200-20-001	20.01.2021	17/10
Plan 5 Etasje	SK25-05-A-200-20-001	20.01.2021	17/11



Plan 6 etasje	SK25-06-A-200-20-001	20.01.2021	17/12
Plan 7 Etasje	SK25-07-A-200-20-001	20.01.2021	17/13
Plan 8 etasje	SK25-08-A-200-20-001	20.01.2021	17/14
Fasade Nord-Øst	SK25-00-A-200-42-001	15.12.2020	17/15
Fasade Sør-Øst	SK25-00-A-200-42-002	15.12.2020	17/16
Plan 2 med ny balkong	SK25-02-A-200-20-001	10.06.2022	41/4
Fasade sørvest	SK25-00-A-200-42-003	30.06.2022	44/3
Fasade nordvest	SK25-00-A-200-42-004	30.06.2022	44/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

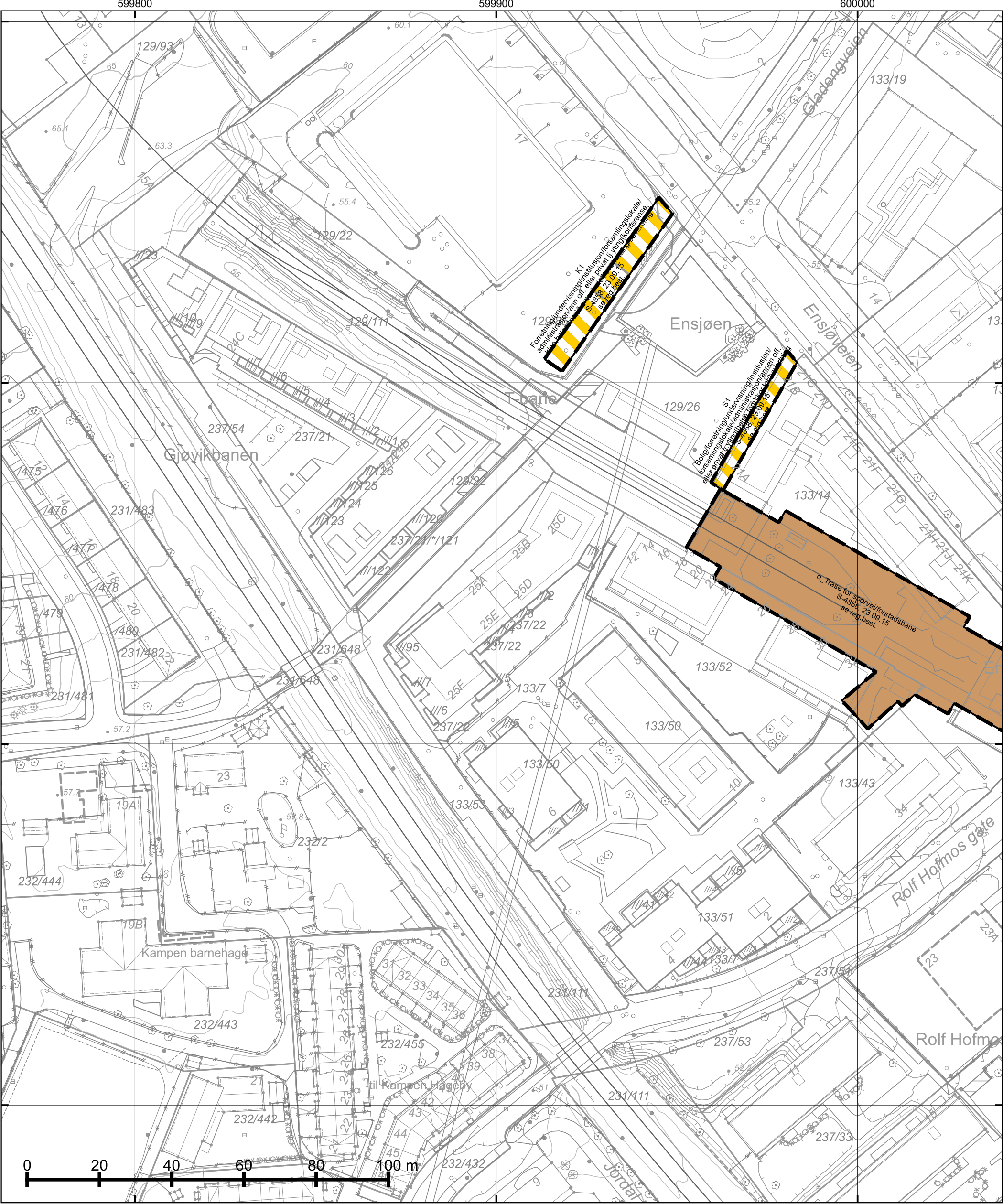
Hedda Opdahl - saksbehandler

Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

SKANSKA BOLIG AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 15.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085

Adresse: Skedsmogata 25

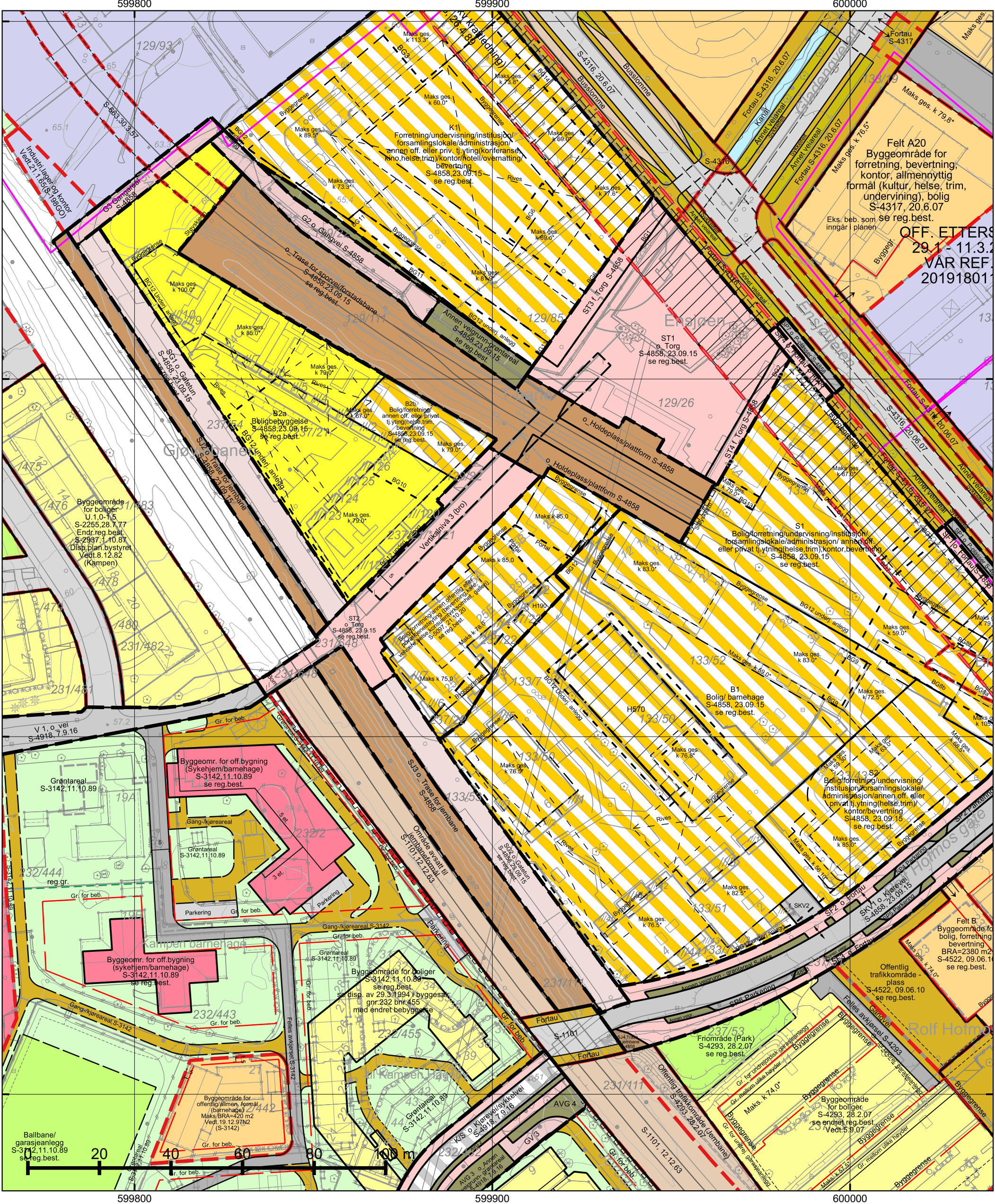
Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 15.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085

Adresse: Skedsmogata 25

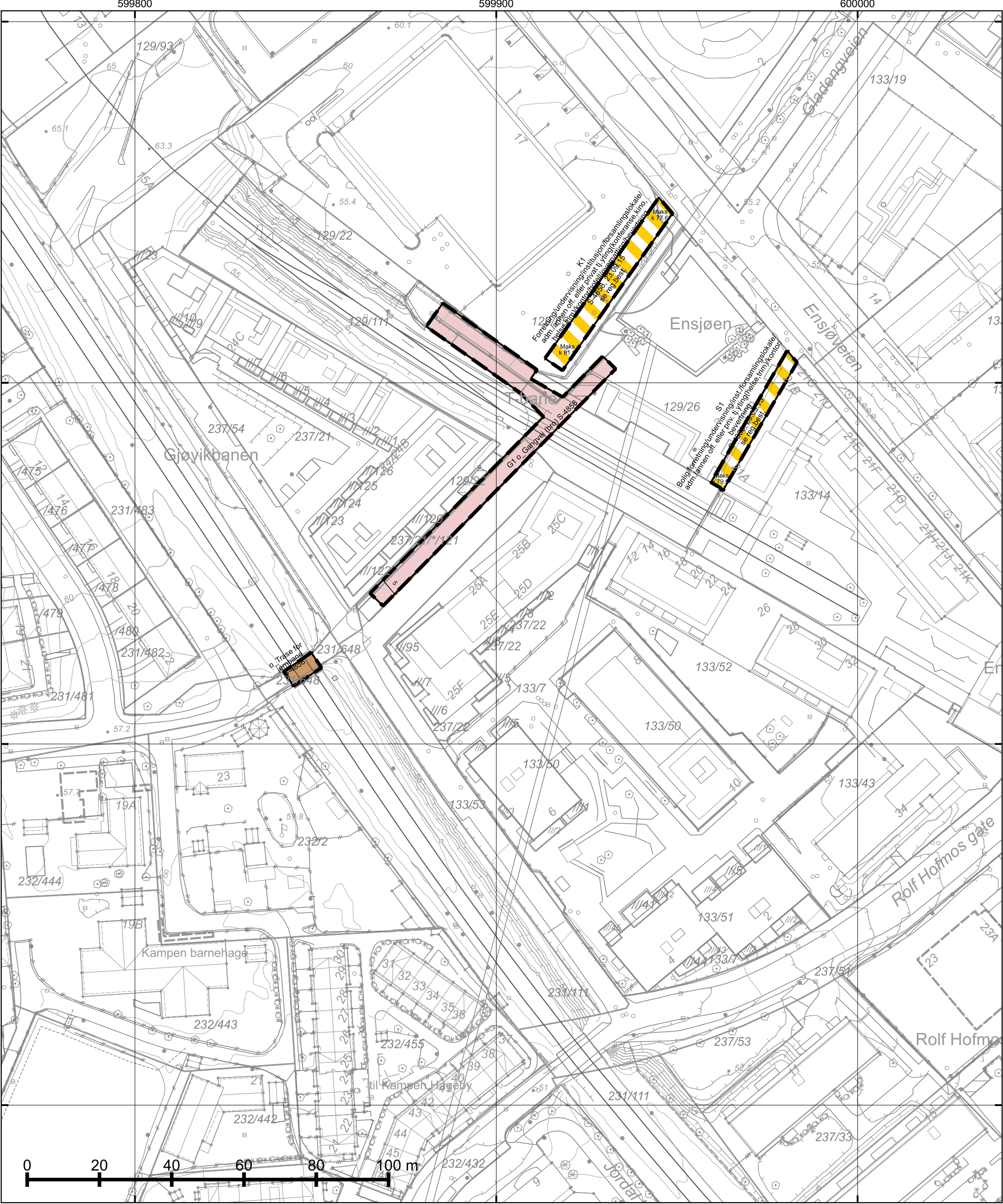
Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oso

Dato: 15.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085

Adresse: Skedsmogata 25

Gnr/Bnr: 237/22

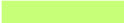
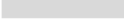
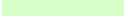
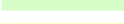
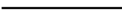
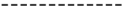
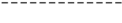
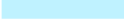
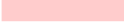
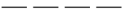
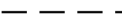
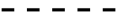
Deres ref.:

Kommentar:

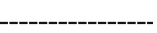
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

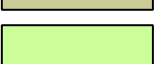
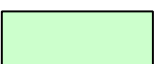
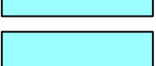
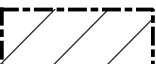
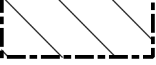
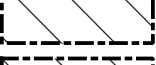
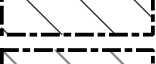
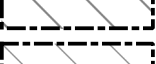
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RbFareOmråde
	42 - Idretts-/sportsanlegg		
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	71 - Felles parkering		
	72 - Felles lekeareal		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	73 - Felles gangareal		56 - Underjordisk anlegg
	78 - Forhage		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		73 - Felles gangareal
	140 - Bolig/forr./kontor		76 - Felles underjordisk anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig		311 - Annet veiareal
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	151 - Lager m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (gammel lov)
	335 - Torg		Plangrense (ny lov)
	452 - Lek/opphold/sport		
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		Regulert eiendomsgrense
	2011 - Kjøreveg		Grense for bebyggelse
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Beregnet senterlinje veg
	2014 - Gatetun		Bygningens avgrensing i beb. plan
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Byggegrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2021 - Trase for jernbane		Regulert stoyskjerm
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Bru
	2025 - Holdeplass/plattform		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2080 - Parkering		
	2082 - Parkeringsplasser		Inn-/utkjøring
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Veistengning/fysisk kjøresperre
	RpBestemmelseOmråde		Avkjørsel
	RpBestemmelseGrense		Brukar
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-4858

ENSJØ -TYNGDEPUNKTET Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 85 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200507086](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.**

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Trase for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse B2a
 - Bolig/barnehage B1
 - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1 - 2
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg SKV1 - 2
 - Torg ST1 - 4
 - Fortau SF1 - 4
 - Torg ST1 - 5

• Gatetun	SG1 - 2
• Gangveg	G2
• Gangareal	G3
• Annen veggrunn - grøntareal	
• Trase for sporveg/ forstadsbane	
• Trase for jernbane	SJ2-4
• Holdeplass/ plattform	
• Parkeringsplasser	SP1-7
Hensynssone – bevaring kulturmiljø	H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
- Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangveg G1
- Trasé for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m² per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidtpunkt for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m² BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med vegglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor veggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m² grunnflate.

- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
 - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
 - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
 - Leiligheter mindre enn 35 m², tillates ikke.

Feltene B1 og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.

- I felt S1 kan inntil 8000 m² BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m² BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m² BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlede arealdeler på minimum 250 m², med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
- Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdet.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.

Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1 skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.

Parkering skal anlegges under terreng.

Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivarettatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tiliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.1.10.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage

B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m².

800 m² BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m² MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m². Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m². Herav tillates inntil 400 m² BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.

Mindre, lukkede bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 20\,100\text{ m}^2$. Inntil $3\,800\text{ m}^2$ BRA kan være forretning.

Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige $BRA = 6\,600\text{ m}^2$ hvorav minimum $2\,600\text{ m}^2$ skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige $4\,000\text{ m}^2$.

Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.

Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 24\,000\text{ m}^2$. Herav tillates inntil $3\,400\text{ m}^2$ BRA forretning.

Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Vertikalnivå 3

3.9 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

4.1 Godkjenning av byggeplaner

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis.

Vertikalnivå 1.

4.2 Trase for sporveg/forstadsbane

Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg

Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg

- Feltene ST1 og ST2 skal være offentlig.
- Felt ST3 skal være felles for gbnr. 129/85, 129/22 og senere utskilte parseller fra denne, og skal være allment tilgjengelig.
- Felt ST4 skal være felles for gbnr. 129/26, 133/11 og 133/14 og seinere utskilte parseller fra disse, og skal være allment tilgjengelig.

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.

Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres. ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m² vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.

Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun

Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.

Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over

gatetun SG2 og SG1 gjelder kun vare- og servicetrafikk, med unntak av atkomst til gnr/ bnr 237/22 og 129/23.

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal

G2 skal være offentlig.

Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

4.8 Annen veggrunn grøntareal

Arealet skal være offentlig og tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform

Arealet skal være offentlig.

Plattformer, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser

Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane

Feltene skal være offentlige.

Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på utearealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro

Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane

Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø

H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen.

Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkraging/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b

Utgår

6.5 BG5

Utgår

6.6 BG6

Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12

Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_ Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_ Gangveg

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

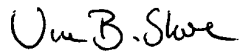
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015



Une Brita Skoe, bem.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250135 .

Vår ref.: 4136-1-78

Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Ensjø Torg 6 Eierseksjonssamei
Organisasjonsnr: 934005082
Seksjonseier: Nguyen, Thomas Khanh
Medeier: Bui, Nathalie Thanh
Leilighetsnummer: 78
Adresse: Skedsmogata 25 F, 0655 OSLO
Seksjonsnummer: 78
Gnr. 237
Bnr. 22

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93733826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

Smartly avregner og fakturerer oppvarming og varmt tappevann til seksjonseierne hver mnd. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte>
Garasje: Eget sameie 2973 Ensjø Torg Garasjesameie gårds nr 133, bruks nr 49 : tinglyses som tilleggsdel 16/5276 på boligseksjonen og følger ved salg. Kan kun selges internt i sameie boligsameie, se vedtektene. Adm.kostnad til forr.fører, se prisliste. I tillegg kommer felleskostnader. Vedtektenes § 6, 2. ledd: En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 725,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt pr seksjon	320,00	
Felleskostnader brøk bolig	3 115,00	
Bredbånd	290,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	14,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 886,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Vollen, e-post: ensjotorg6@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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 er kr 6 570,- inkl. mva. 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.

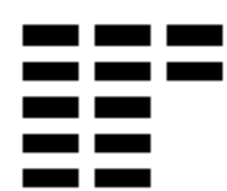
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599448

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 005 082
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 19.07.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.07.2025

Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 648 611	
Sum inntekter		1 648 611	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 010 433	
Sum kostnader		1 010 433	0
Driftsresultat		638 178	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 042	
Sum finansinntekter		1 042	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 042	0
Resultat før skattekostnad		639 220	0
Årsresultat		639 220	0
Totalresultat		639 220	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 220	
Sum overføringer og disponeringer		639 220	

Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		127 621	
Sum fordringer		127 621	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 057	
Sum omløpsmidler		781 678	0
SUM EIENDELER		781 678	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		639 220	
Sum opptjent egenkapital		639 220	

Sum egenkapital	639 220	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	67 619	
Annen kortsiktig gjeld	74 839	
Sum kortsiktig gjeld	142 458	0
Sum gjeld	142 458	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	781 678	0

Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4136

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4136>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger styreleder Eckart Holtz.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen: Yul Shah Malde, Raymond Engelstad Jamaris.

Styrets innstilling

Begge personene er kompetente til å være protokollvitne

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Yul Shah Malde og Raymond Engelstad Jamaris.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

Sak 4

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

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4136 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for arbeid gjennomført frem til årsmøtet 2025 foreslås satt til kr 250 000.

Styret mener at godtgjørelsen bør stå i forhold til utfordringene, tidsbruk og kompetansen til styret. Det foreslåtte honoraret på kr 250 000 er på nivå med sammenlignbare sameier på Ensjo. De første fem årene må vi være aktive for å følge opp alt vi oppdager av feil og mangler, mens vi enda er i reklamasjonsperioden. I styrets årsberetning kan du lese mer om styrets arbeid gjennom året.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for perioden fra overtakelse og frem til årsmøtet 2025 settes til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets godtgjørelse til kr 250 000.

Sak 6

Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til husordensregler:

Styret har laget forslag til husordensregler for sameiet. Forslaget ble tidligere i år publisert på Vibbo og er gjeldende iht. sameiets vedtekter pkt. 3-3 (1) andre setning: "Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret."

Styret finner grunn til å foreslå en presisering i de publiserte husordensreglene på Vibbo, pkt. 4.1 første ledd, siste setning til: "Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse".

Styret mener at det er riktig å forby husdyr på felles takterrasse. Bakgrunnen for dette er;

1. at det vanskelig vil la seg gjøre å følge opp om dyret gjør fra seg, og
2. det er viktig å ta hensyn til at ikke alle er komfortable med dyr. Sameiet ønsker at felles takterrasse skal kunne brukes av alle beboere.

Foreslått endring fremgår av vedlagte utkast til husordensregler under saken om Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie.

Det har kommet inn forslag til endring i husordensreglene fra eier, Siddharth Sareen, vedr. husdyr på takterrassen:

"Ref. Husordensregler 4.1. Balkong og felles takterrasse (... Dyr er ikke tillatt på takterrassen.)

De bør være tillatt så lenge som hensyn vises til andre beboere.

Endring foreslås i sist setning av Husordensregler pkt 4.1. Balkong og felles takterrasse, til: Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie
- Mot Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.
2. Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som følger vedlagt med følgende endring i siste setning av pkt. 4.1 Balkong og felles takterrasse, til: "Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Vedlegg

2. Husordensregler Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie - forslag til årsmøtet 2025.pdf

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Elisabeth Vollen

Elisabeth Vollen velges som styrets leder. Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 (fra årsmøte til årsmøte) er budsjettert til kr 250 000. Av dette skal 50 %, og minimum kr 125 000, tilfalle styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. Dette vedtaket skal anses som en avtale. Budsjettet settes tilsvarende.

Valg av 4 styremedlemmer 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer 2 :

- Eckart Holtz
- Huiming Chun Paulsen
- Mariann Espestøyl
- Mats Mangelrød Johannessen

Valg av 1 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer :

- Fredrik Eriksson

Årsrapport for Ensjø Torg 6

Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte

I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Eckart Holtz	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Mariann Espestøyl	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Thomas Khanh Nguyen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Huiming Paulsen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Elisabeth Vollen	valgt for perioden	2024 - 2025
Varamedlem	Tor Erik Aakerlund	valgt for perioden	2024 - 2025
Varamedlem	Mats Johannessen	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligselskapet.

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie består av 94 boligseksjoner.

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 005 082. Gnr. 237 bnr 22 i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Revisor er PWC.

Styrets beretning for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameiet til Årsmøte 24. April 2025

Styret for Eierseksjonssameiet Ensjo Torg 6 ønsker med dette å gi en oppsummering av året som har gått, samt presentere arbeidet som har blitt utført siden sameiets etablering i fjor sommer.

1.

a) Etablering av sameiet

Styret for sameiet ble valgt på digitalt årsmøte juli 2024 rett før første del-overtakelse av Vario-bygget. Sameiet ble formelt etablert 19. juli 2024 ved seksjonering, og registrert i Enhetsregisteret (Brønnøysundreg.) 2. september 2024 med PWC som godkjent revisjonsselskap og Obos Eiendomsforvaltning AS som autorisert regnskapsførerselskap. Vi har siden den gang jobbet med å bygge opp de nødvendige strukturene for at sameiet skal fungere på en effektiv og ryddig måte.

Den første store oppgaven for det nyvalgte styret var overtakelse av Vario-bygget fra Skanska AS i to faser. Styret ble kjent med bygget og de tekniske anleggene og som omfattet registrering og oppfølging av en rekke reklamasjoner for selvet bygget og fellesarealene.

Vedtektene som regulerer sameiets drift ble utarbeidet av utbygger Skanska og ble godkjent ved kjøp av seksjon. Vedtektene ble formelt vedtatt ved konstituerende digitalt årsmøte 31.07.24 – 07.08.24.

b) Styrearbeid

Styret har avholdt 11 protokollførte styremøter og et arbeidsmøte, og har hatt omfattende digital kommunikasjon for å håndtere alle sakene i etableringsfasen av sameiet.

Avtaler med leverandører

Styret har enten inngått selv eller overtatt fra utbygger Skanska inngåtte serviceavtaler med viktige leverandører (elektriske anlegg, brannalarmanlegg, heis, ventilasjon, rør- og sprinkleranlegg, strømleverandør, internettleverandør, vask av oppganger etc.).

HMS og Brannvern: Vi har vedtatt HMS rutiner og gjennomført regulære protokollførte HMS-runder i hele bygget. Dette er et lovpålagt krav for å systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige. Bl.a. har vi etter våre HMS-runder påpekt at kjellerbodene ikke fylles eller innredes for høyt. Det ville forhindre at sprinkleranlegget sprer vann så bredt som mulig i tilfelle brann. Det skall være ca. 50 cm fritt under høyden av sprinkleranlegget. Brannsikkerhet er en av de viktigste oppgavene for styret. Brannalarmen er blitt utløst tre ganger i perioden med full evakuering av alle oppganger og utrykning fra Oslo Brannvesen. Dette var feilalarmer som kan unngås og koster sameiet for utrykning. Se publiserte brannregler på Vibbo. Styret har fulgt opp dette med påminnelser om branninstruksene på Vibbo.

Nøkkel-service: Det har vært i de første månedene en (tids-)krevende oppgave å sørge for riktige nøkkelbestillinger og regulere adgang til bygget for håndverkere og tjeneste tilbydere (HeltHjem etc.), noe som nå fungerer tilfredsstillende.

Søppelhåndtering: I de første månedene etter innflytting ble det plassert to søppelcontainere i Portalen for ekstrasøppel i forbindelse med innflytting, kostnadsdekket først av Skanska, deretter av oss i sameiet. Dette er avsluttet nå og alle oppfordres til ansvarlig søppelhåndtering som er beskrevet på Vibbo. Alt papir/pappsøppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Dersom papp og papirsøppel ikke brettes/sammenpresses godt nok, vil dette medføre en propp i nedkastet og papp/papirnedkastet fremstår som fullt selv om det ikke nødvendigvis er fullt. Frasetting av søppel ved siden av søppelnedkastene eller ellers på fellesområdene (kjeller, oppgang, eller i Portalen) skaper ekstrakostnader og mye arbeid for styret. Riktig søppelhåndtering er beskrevet i infobrev til eiere/beboere på Vibbo.

Beboer-/fellesrom: Styret synes det er gøy å se at så mange i sameiet får glede av rommet. Adgang til rommet har først vært åpent for alle eiere/beboere, men er nå regulert pga. hærverk som har vært kostbart å reparere for sameiet. Vi har fått på plass et bookingsystem via Vibbo, og det er stor interesse for å booke sameiets flotte beboerrom. Styret har innredet inngang, satt opp skap og rengjøringsutstyr, byttet lysregulering og utarbeidet spesifikke regler for bruk av rommet. Disse er slått opp i Beboerrommet. Intensjonen til styret er uansett at rommet er et felles gode som så mange som mulig i sameiet skal ha glede av. Rommet er ikke godkjent for kjøkkendrift av Plan- og Byggingsetaten og det setter begrensninger for innredningen.

Styret har nylig etter forslag fra eier vedtatt innkjøp av kjøle-/kombiskap til rommet.

Betaling for fjernvarme og varmtvann til Lyse AS

Styret har vært opptatt av å tilrettelegge for at alle betaler for sitt eget reelle forbruk av varmtvann som leveres av Hafslund Celsio. Lyse AS står for direkte fakturering til alle eiere basert på målere i hver boenhet. Denne ordningen var planlagt tilrettelagt fra utbyggers side og avtale var allerede inngått med Lyse Energiservice AS fra før overtakelsen (antakeligvis som følge av at bygget og byggeprosessen skulle oppfylle en del miljøkrav som følge av BREEAM-sertifisering). Dessverre har Lyse vært betydelig forsinket i å produsere disse individuelle regningene. Det måtte bl.a. installeres flere sendere med antenner for å kunne korrekt avlese allerede installerte målere digitalt. Styret har hatt flere kontakter/videomøte med Lyse for å få progresjon på arbeidet. Nå når dette skrives er det kommet ut fakturaer til eiere som dekker hele perioden siden innflytting. Eierne oppfordres til å sjekke med Lyse og eventuelt dele opp betalingen rente- og gebyrfritt.

Parkering og ferdsel med bil

I Portalen er det ikke tillatt å kjøre gjennom, eller å parkere. Det er heller ikke tillatt å parkere på brannoppstillingsplassene på Utomhussameiets område. Utomhussameiet har kameraovervåkning ved inn- og utkjøring på området og man betaler et parkeringsgebyr basert på tiden på tillatt parkeringsplass. Styret i vårt sameie har ikke ansvar for håndtering av disse parkeringsreglene. På Vibbo er det publisert et eget tema om Utomhussameiet sammen med vedtekter og ordensregler. Alle eiere oppfordres til å sette seg inn i disse.

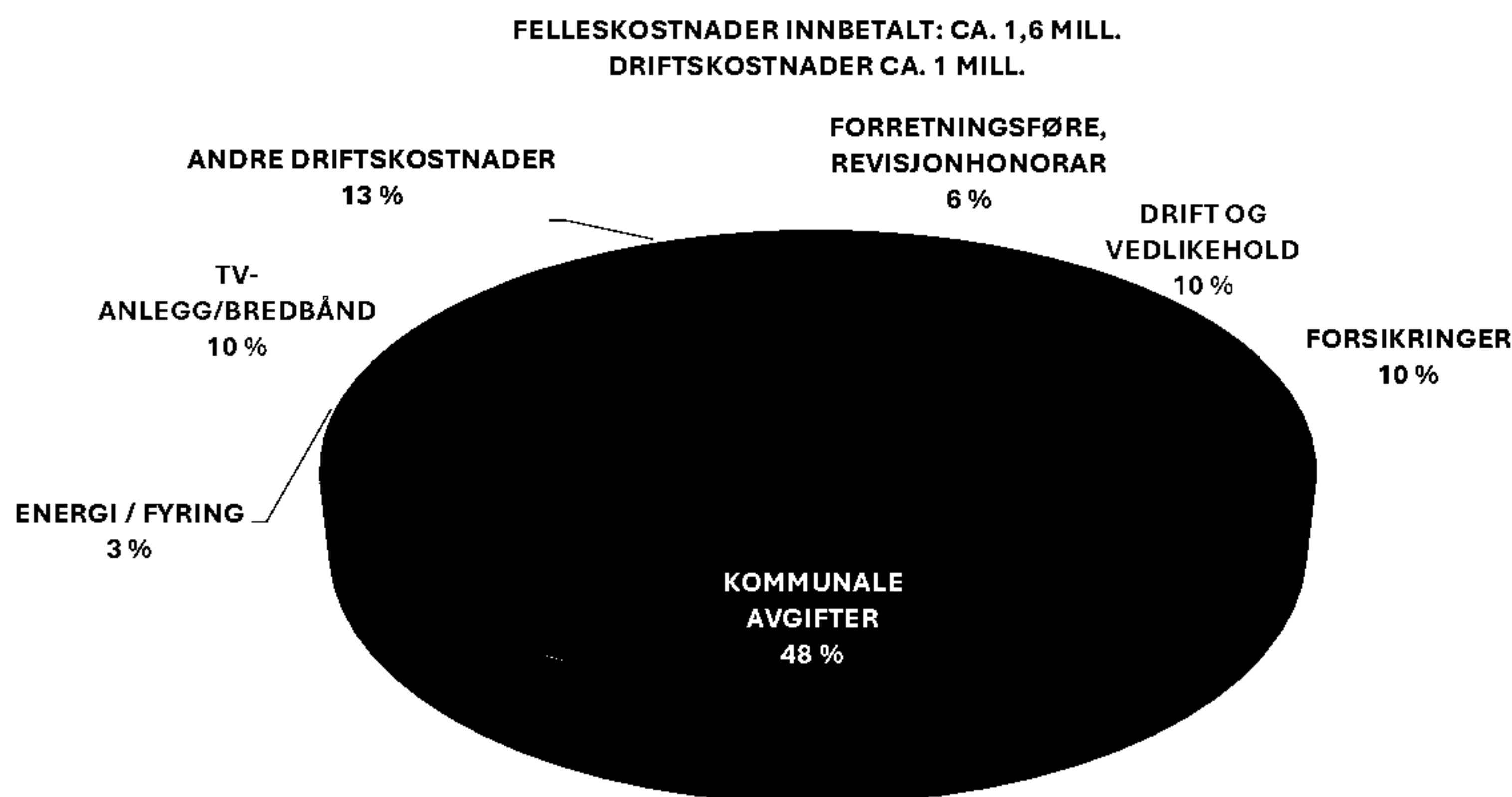
Innbrudd og tyverier

Sameiet har dessverre opplevd flere innbrudd og tyverier i kjellerboder og på sykkelrommet. I tillegg har ulovlig frasetting av avfall i Portalen vært en utfordring. Styret har som et resultat av innbrudd, tyverier og forsøpling besluttet å bla. installere videoovervåkning. Styret har anledning til dette i henhold til sameiets vedtekter. Videoovervåkning er nå i drift, tilgang til data er kun for politiet og sikkerhetsselskap. Styret arbeider nå med nye løsninger for fysisk sikring av utsatte dører og vurderer kostnader mot sikkerhetsgevinst. Nærmere info kommer senere. Styret oppfordrer alle eiere og beboere om å være oppmerksomme på hvem de slipper inn i sameiets oppganger og forsøke å unngå at uvedkommende følger etter inn i sameiet. Styret oppfordrer også til forsiktighet og nøye kontroll med hvem som slippes inn via Defigo-systemet («ringeklokke»).

2. Økonomi

Sameiets økonomi har vært stabil i perioden som har gått og ble sikret ved innbetaling av to ganger felleskostnader for tilstrekkelig egenkapital. Styret har hatt fokus på å sette opp et realistisk budsjett for sameiets drift etter anbefaling fra forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning). Driftsbudsjettet blir sikret med erfaringer sameiet opparbeider seg over tid ved grundig gjennomgang av utgifter og generelle driftskostnader. Sameiet har etablert en felles driftskonto som dekker nødvendige vedlikeholds- og driftskostnader. Se vedlagt årsmøtere regnskap som viser en detaljert fremstilling av sameiets økonomi for 2024.

HVA GÅR VARE FELLESKOSTNADER TIL?



3. Vedlikehold og utbedringer

I løpet av det første driftsåret har styret prioritert nødvendige vedlikeholdsarbeider for å sikre at bygget og fellesarealene er i god stand. Dette inkluderer:

- maling i fellesområder av skader fra innflytting, utbedring og maling av vegg i beboerrommet og re-innstallering av solskjerming i beboerrommet pga. hærverk
- forbedret belysning i enkelte ganger og i beboerrom.

Styret har undersøkt leverandører og priser for felles bytte av filtere i ventilasjonsanlegg som er i hver leilighet for å spare kostnader for den enkelte og har som intensjon om å inngå abonnementavtale om dette. Filtrene må byttes årlig (antatt første gang i september 2025) og vi kommer med mer informasjon om dette når tiden nærmer seg.

Status reklamasjoner

Sedum belegg på taket:

Sameiet har reklamert på sedum levert på tak (på utsiden av rekkverk). Sedumen var full av ugress og ville gitt sameiet økte vedlikeholdskostnader dersom denne ikke ble byttet ut. Noe av sedumbelegg er fjernet i november/desember 2024 og det resterende blir fjernet nå i april 2025. Deretter legges det nytt sedumbelegg.

Dører:

Sameiet har fulgt opp mange reklamasjoner på diverse dører i fellesarealer. Disse er per nå i orden.

Styret oppfordrer alle til å benytte de automatiske knappene på vegg for å åpne lukkede dører. Dette kan være med å forhindre at dørenes åpne- og lukkefunksjon svekkes eller ødelegges helt. Ved å bruke knappene for automatikk til å åpne/lukke dørene bidrar dette til å vedlikeholde den automatiske og viktige lukking av branndører ved brannalarm.

Styret minner også om knapp over dørene som benyttes for å slå på/av funksjon «åpen dør» og «lukket dør». Husk at uvedkommende ikke skal komme inn.

Utover dette har styret også fulgt opp en rekke mindre enkeltstående reklamasjoner og har løpende dialog med utbygger.

Styret setter pris på at du melder ifra til styret dersom du oppdager feil eller mangler i fellesarealene.

4. Kommunikasjon med beboerne

Vibbo:

Styret har lagt vekt på god og åpen kommunikasjon med sameiets beboere. Vi har etablert et godt info-system på Vibbo og styret har hatt fokus på å besvare henvendelser så raskt som var mulig for oss - med alle utfordringer i et nyetablert sameie. Det har vært over 230 besvarte meldinger i Vibbo og e-poster.

Det er viktig at alle eiere/beboere bruker Vibbo: der ligger all relevant informasjon om drift etc i sameiet og det er den viktigste kommunikasjonskanalen i sameiet. Vi har også en felles e-postadresse til styret (ensjotorg6@styrerommet.no).

Det er ellers også fint å se at flere benytter seg av oppslagsfunksjonen på Vibbo. På denne måten kan eiere og beboere komme i kontakt med hverandre og utveksle erfaringer og god informasjon.

5. Fremtidige planer

I tiden som kommer, er det flere saker som vil være i fokus for styret.

Vi ser frem til å få videre diskusjoner og tilbakemeldinger fra beboerne om:

- opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å kunne dekke større kostnader på sikt,
- oppgradering av fellesområder som felles takterrasse eller endringer i beboerrommet,
- kostnadsvurderinger og eventuelle bytter av serviceavtaler etc.
- etablering av trivselsgruppe? En slik gruppe kan eksempelvis ta initiativ til sosiale tiltak og/eller forbedringer i sameiet.
- annet ?

Styret vil også være opptatt av å følge med på eventuelle lovendringer som kan påvirke sameiets drift og sørge for at vi alltid er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

6. Takk til beboerne

Styret ønsker å takke alle beboerne for godt samarbeid og engasjement i sameiets drift. Vi setter stor pris på de bidragene som beboerne gir til felles trivsel og forvaltning, og vi oppfordrer til fortsatt åpen dialog.



Til årsmøtet i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

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

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

Driftsinntekter:

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 3 528 000

Driftskostnader:

Sameiets driftskostnader i 2024 er kr. 3 127 000

Kommentarer til regnskapet:

Felleskostnadene inkluderer oppstartskapital til sameiet med kr. 466 200
Oppstartskapitalen er tatt inn for å sikre at sameiet har god likviditet fra innflytting.

Resultat

Årets resultat er kr. 639 220 og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 639 220.

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 934 005 082, KUNDENR. 4136

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 19.07.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 648 611	0	3 528 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 648 611	0	3 528 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar	3	-3 500	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 943	0	-140 000
Konsulenthonorar		0	0	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-105 074	0	-575 000
Forsikringer		-99 805	0	-250 000
Kommunale avgifter	5	-489 577	0	-1 150 000
Energi/fyring	6	-29 012	0	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 200	0	-327 000
Andre driftskostnader	7	-128 321	0	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 010 433	0	-3 227 000
DRIFTSRESULTAT		638 178	0	301 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	1 042	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 042	0	0
ÅRSRESULTAT		639 220	0	301 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 639 220

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 934 005 082, KUNDENR. 4136

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		127 621
Driftskonto OBOS-banken		654 057
SUM OMLØPSMIDLER		781 678
SUM EIENDELER		781 678
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		639 220
SUM EGENKAPITAL		639 220
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 839
Leverandørgjeld		67 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		781 678
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
 Oslo, 03.04.2025		
Styret i Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie		
 Eckart Holtz	 Thomas Khanh Nguyen	 Huiming Chun Paulsen
 Elisabeth Vollen	 Mariann Espestøyl	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	945 345
Felleskostnader likt	122 689
Bredbånd	111 187
Felleskostnader brøk næring	2 870
Felleskostnader likt næring	320
Startkapital	466 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 648 611

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 582
Drift/vedlikehold elektro	-4 950
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 074

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 353
Vann- og avløpsavgift	-322 062
Renovasjonsavgift	-118 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-489 577

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 223
Fjernvarme	-12 789
SUM ENERGI / FYRING	-29 012

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 130
Renhold ved firmaer	-48 981
Andre fremmede tjenester	-442
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-929
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Kontingenter	-32 464
Bank- og kortgebyr	-875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 321

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	1 042
SUM FINANSINNTEKTER	1 042

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Eier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Leiligheten og fellesområdene skal brukes slik at det ikke er til sjenanse eller annen ulempe for andre eiere og beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 08:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt inntil 3 måneder i året, eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

4. Fellesarealer og oppganger

Beboere oppfordres til, i egen og alles interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Forlat fellesarealene i den tilstand du selv ønsker å finne de i.

Private gjenstander, som sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende, skal ikke hensettes i oppganger, korridorer, portrom, på plen eller i lekeområder.

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann.

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene eller i bodområdene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Beboere må utvise forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Eier vil også holdes ansvarlig for enhver skade som leietaker påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt med røyking og bruk av ild noe sted på sameiets fellesarealer.

Beboerne skal påse at ytterdører og dører til bodområdene er låst til enhver tid.

Feil og mangler ved fellesarealer bes omgående meldes vaktmester eller til styret.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område, ei heller på utomhussameiets eiendom (se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler).

For utendørsaktiviteter i felleshagen, se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler.

4.1. Balkong og felles takterrasse

Det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkong og takterrasse. Dette faller på naboens balkong, t-banen eller forbipasserende. Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse.

Det er ikke tillatt å røyke, grille eller bruk av ild på felles takterrassen.

Det er strengt forbudt å klatre på rekkverket på felles takterrasse.

Vis hensyn til naboer og nabosameier når du bruker takterrassen.

4.2. Sameiets beboerrom

Sameiets beboerrom er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal ikke overstige 50 personer.

Beboerrommet kan bookes via Vibbo.

Regler for bruk av sameiets beboerrom:

1. Booking av rommet er tilgjengelig mellom 09:00 - 23:00.
2. Vis hensyn til alle eiere, beboere og naboer ved bruk.
3. Ved bookinger som kan medføre støy for naboer skal det sendes ut nabovarsel i forkant.
4. Alle brukere av rommet har ansvar for å rydde opp etter seg, og vaske (ved behov) etter all bruk. Rydd møbler og inventar tilbake på plass. Forlat rommet slik du selv ønsker å finne det.
5. Husk å slå av lyset når du forlater rommet.

6. Det er ikke tillatt med matlaging i sameiets beboerrom.
7. Brannslukningsapparatet til rommet er ikke et lekeapparat.
8. Har du barn som oppholder seg på rommet uten voksne til stede, er du som omsorgsperson ansvarlig for at barna forlater rommet i god stand.
9. Meld fra til styret dersom noe skulle gå i stykker/ikke fungerer.

5. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på eiendommen, herunder i portalen, i ganger, trapper, ved siden av søppeldeponi eller andre steder på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, og papir skal legges i egen papirbeholder. Alt papir/pappsøppel må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Påse at alt søppel faller ned i avfallsbrønnen, og ikke setter seg fast i nedkastet.

Har du annet avfall skal dette leveres på egne returpunkter, eller til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette omfatter eksempelvis farlig avfall, glass, metall, elektrisk avfall ol. Det omfatter også avfall som er for stort for søppelnedkastene. Hageavfall, store gjenstander, store mengder papp og emballasje eksempelvis etter flytting, og byggeavfall skal også leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal skal søkes om, og kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder for eksempel tiltak slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc.

Videre kreves også styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Søknader rettes styret på: ensjotorg6@styrerommet.no

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent

brannslukningsapparat/brannslange per seksjon som vedlikeholdes etter gjeldende regelverk. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Bruk de automatiske døråpnerne montert på vegg ved åpning av lukkede dører i sameiet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes lukket/låst.

9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på privat balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, spesielt i nærheten av luftinntak til naboens ventilasjonsanlegg.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. sameiets vedtekter.

12. Endring av husordensreglene

Disse Husordensreglene er vedtatt av styret iht. sameiets vedtekter og gjelder frem til ordinært årsmøte 2025 i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 4136 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Årsmøtet velger styreleder Eckart Holtz.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Årsmøtet velger Yul Shah Malde og Raymond Engelstad Jamaris.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar styrets godtgjørelse til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For husordensregler for ensjø torg 6 eierseksjonssameie

☐ Mot husordensregler for ensjø torg 6 eierseksjonssameie

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.

☐ Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som følger vedlagt med følgende endring i siste setning av pkt. 4.1 Balkong og felles takterrasse, til: "Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Vollen

Styremedlemmer 2 (kun 4 skal velges)

☐ Eckart Holtz

☐ Huiming Chun Paulsen

☐ Mariann Espestøyl

☐ Mats Mangelrød Johannessen

Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

☐ Fredrik Eriksson



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER FOR ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

Fastsatt av utbygger SKANSKA Eiendomsutvikling AS ("**Skanska**") november 2019

§ 1 Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 133 bnr. 49 i Oslo kommune (**Garasjeeiendommen**). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25 (Gnr. 133 bnr. 14, 50, 51 og 52, samt gnr. 217 bnr. 22 og gnr. 129 bnr. 23).

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

255 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 16/5276, til sammen:	4080/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 52:	317/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 51:	330/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 50:	342/5276
1 andel for sykkelparkering som betjener gnr. 133 bnr. 14:	207/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen med parkeringsarealer, boder, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 3** følger oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Som følge av at Garasjeeiendommen består av et automatisert parkeringsanlegg og ikke faste plasser, må sameierne/brukerne etterfølge begrensinger i bredde, lengde, vekt og maksimal bilhøyde.

Enhver som har ervervet parkeringsplass, har plikt til å delta i opplæring av bruk av det automatiske garasjeanlegget. Ved utleie av parkeringsplass, er det eiers ansvar å sørge for at leietaker får nødvendig opplæring.

Garasjeeiendommen omfatter bl.a. en varmesentral som betjener gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie), gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie) og Garasjeeiendommen med fjernvarme. Organisering av varmesentralen og forvaltning av denne, er nærmere beskrevet i § 15.

Garasjeeiendommen omfatter også 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie) og 8 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie). Styret/forretningsfører i hvert av disse eierseksjonssameiene fører oversikt over hvilke seksjoner i eierseksjonssameiet som har bruksrett til de ulike boder i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller eierseksjonssameiene som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Garasjeeiendommen. For øvrig vises til ev. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Naboeiendommen, gnr. 133 bnr. 43 (felt S2), har rett til å benytte nedkjøringen til Garasjeeiendommen fra Rolf Hofmos gate i henhold til tinglyst erklæring. Dersom naboeiendommen ved utbygging av felt S2 eller ved en annen anledning i fremtiden ønsker å benytte seg av nedkjøringsretten, skal naboeiendommen dekke en forholdsmessig andel av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, samt utskiftning som gjelder for nedkjøringsrampen frem til avkjøring til parkering på felt S2.

Ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom skal være til eksklusiv bruk for eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie (gnr. 133 bnr. 50). Ventilasjonsaggregatet er vist med rød pil og kryss i **vedlegg 1**.

Sporveien AS har eksklusiv bruksrett til trapperom i Garasjeeiendommen for adkomst til teknisk rom i gnr. 133 bnr. 48 (ikke tinglyst eiendom) som grenser til Garasjeeiendommen. Det er tinglyst særskilt erklæring om dette. Trapperommets beliggenhet er vist i kartskisser vedlagt disse vedtekter som **vedlegg 2**, hvor trapperommet er markert med rødt omriss.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet av den enkelte eierseksjon, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon

innenfor bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, bodersom ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Skanska i forbindelse med det første salget av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 3**.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til.

Eierandel i Garasjeeiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om tidsubestemt utleie/utlån eller utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, og som ikke er rettet ved rimelig frist etter skriftlig varsel, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved tidsubestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen av parkeringsplass, har beboere i Ensjø Torg og Skedsmogata 25 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ensjø

Torg eller Skedsmogata 25 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjeieendommen eller den som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik andel.

Garasjeieendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 3**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig eier av parkeringsplass i et av eierseksjonssameiene på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, jf. § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Garasjeieendommen vil bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av seksjonsnummeret vil hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeieendommen derfor automatisk blir overført til den nye sameieren.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeieendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet i tråd med denne § 6, kan garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet overdras til berettiget seksjonseier i Ensjø Torg/Skedsmogata 25.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeieendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan, uavhengig av § 15 siste avsnitt, ved alminnelig flertall beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen jf. § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og

Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav minst én representant for hvert av eierseksjonssameiene skal være representert, og minst én representant for eierne av parkeringsplasser.

Det skal ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Ensjø Torgs eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også de trapp/heisadkomster og innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

I tillegg til sameiets eiendom påligger det sameiet å besørge og bekoste vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av nedkjøringsrampe til Garasjeeiendommen som er beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune. Vedlikehold av nedkjøringsrampen skal inngå i ovennevnte vedlikeholdsprogram.

Eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie skal forestå vedlikehold av ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel med rett til bruk av parkeringsplass eller spesialrom, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken i pkt. 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf. § 17
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom inkl. trapp/heisadkomst jf. §13
- c. strøm til lys/ventilasjon/oppvarming av Garasjeeiendommen
- d. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv. av sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg
- e. vaktmesterrom og evt. bøttekott
- f. renhold av fellesarealer
- g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- h. snømåking
- i. sykkelvaskrom

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom/installasjoner, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Sameiere som har andel med rett til parkering skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- a. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv av automatisk parkeringsanlegg (gjelder ikke eier av HC-plass)
- b. portåpner/GSM-key og garasjeport
- c. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjeanlegget
- d. oppmerking/skilting av p-plasser
- e. vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner av nedkjøringsrampe beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune (Uteeiendommen)

Sameiere som har andel med rett til spesialrom skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

- f. drift, vedlikehold og serviceavtaler mv av ventilasjonsaggregat som er til eksklusiv bruk for Ensjø Torg 4 Boligsameie
- g. bodareal avsatt til et boligsameie

Tilsvarende skal kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av spesialrom tilhørende et eller flere boligsameier kun fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem imellom).

3. Følgende eierbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inklusive kjøreareal) og spesialrom/sykkelparkering.

255 sameieandeler for parkeringsplass, hver andel 16/5276, til sammen:	4080/5276
Gnr. 133 bnr. 14, Ensjø Torg 1 Sameie:	207/5276
Gnr. 133 bnr. 52, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie:	317/5276
Gnr. 133 bnr. 51, Ensjø Torg 3 Boligsameie:	330/5276
Gnr. 133 bnr. 50, Ensjø Torg 4 Boligsameie:	342/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 15

Forvaltning og ansvar for abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen

1. Det er etablert felles varmesentral i Garasjeeiendommen for levering av fjernvarme til Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie, Ensjø Torg 4 Boligsameie og Garasjeeiendommen. Abonnement for leveranse av fjernvarme, tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet kan i en interimperiode stå i annet navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet.

Det er og vil bli installert målere i Garasjeeiendommen hhv. pr. sameie og pr. seksjon innen hvert sameie. Kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme, fordeles av Garasjesameiets forretningsfører mellom de nevnte sameiene, og fordeles deretter videre av det enkelte sameie basert på seksjonseierens bruk.

Betaling av kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme som henføres til

varmesentralen, besørget av Garasjesameiet. Midler til dekning av fjernvarmekostnader holdes adskilt på egen konto i Garasjesameiet, som samtlige fjernvarmebrukere betaler inn til.

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie, vil tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet vil i en interimperiode stå i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameiets navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike eierseksjonssameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.
 3. Det opprettes egen bankkonto i Garasjesameiets navn for betaling av kostnader til fjernvarmeleveranse, samt betaling av alarmtjenester som nærmere beskrevet i punkt 2 ("**Særkontoen**"). Sameiene skal løpende innbetale akontobeløp til Særkontoen. Størrelsen på akontobeløpet som til enhver tid skal betales, fastsettes av styret/forretningsfører.
- Kostnader for forbruk av fjernvarme og alarmtjenester utenfor Garasjeeiendommen, skal kun dekkes med innestående på Særkontoen. Dersom innestående ikke er tilstrekkelig til å dekke de samlede fjernvarmekostnadene, er Garasjesameiet ikke forpliktet til å benytte egne midler til å dekke mellomværende.
4. Organiseringen av varmesentralen og forvaltning av abonnementer som er beskrevet i denne § 15, kan endres ved beslutning av sameiermøtet som beskrevet i § 9, med de særskilte tilslutningskrav som gjelder for slik beslutning.
 5. To eller flere sameiere med eierandel for spesialrom kan alene beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen i henhold til denne § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20

Overgangsbestemmelser – generelt

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-4858 og reguleringsplan for Skedsmogata 25, som Skanska forestår. På etableringstidspunktet for garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye sameiere etterhvert som disse etableres, jf. §§ 21 og 22.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 20 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt.

§ 21

Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

Frem til siste byggetrinn på delfelt B1 under reguleringsplan S-4858 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal Skanska eller den Skanska utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstilling av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er Skanska ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

§ 22

Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere.

Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie skal registreres som sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte eierseksjonssameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av garasjesameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som eierseksjonssameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder Skanska som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige eierseksjonssameier, ideelle andeler med rett til parkeringsplass som ennå ikke er knyttet til eierseksjoner i eierseksjonssameier på Ensjø Torg, eller som er knyttet til slike eierseksjoner som ennå ikke er overtatt av sluttkjøpere.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader jf. § 14 kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Skanska til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Skanska skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøttet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Skanska dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller spesialrom for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Skanska.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

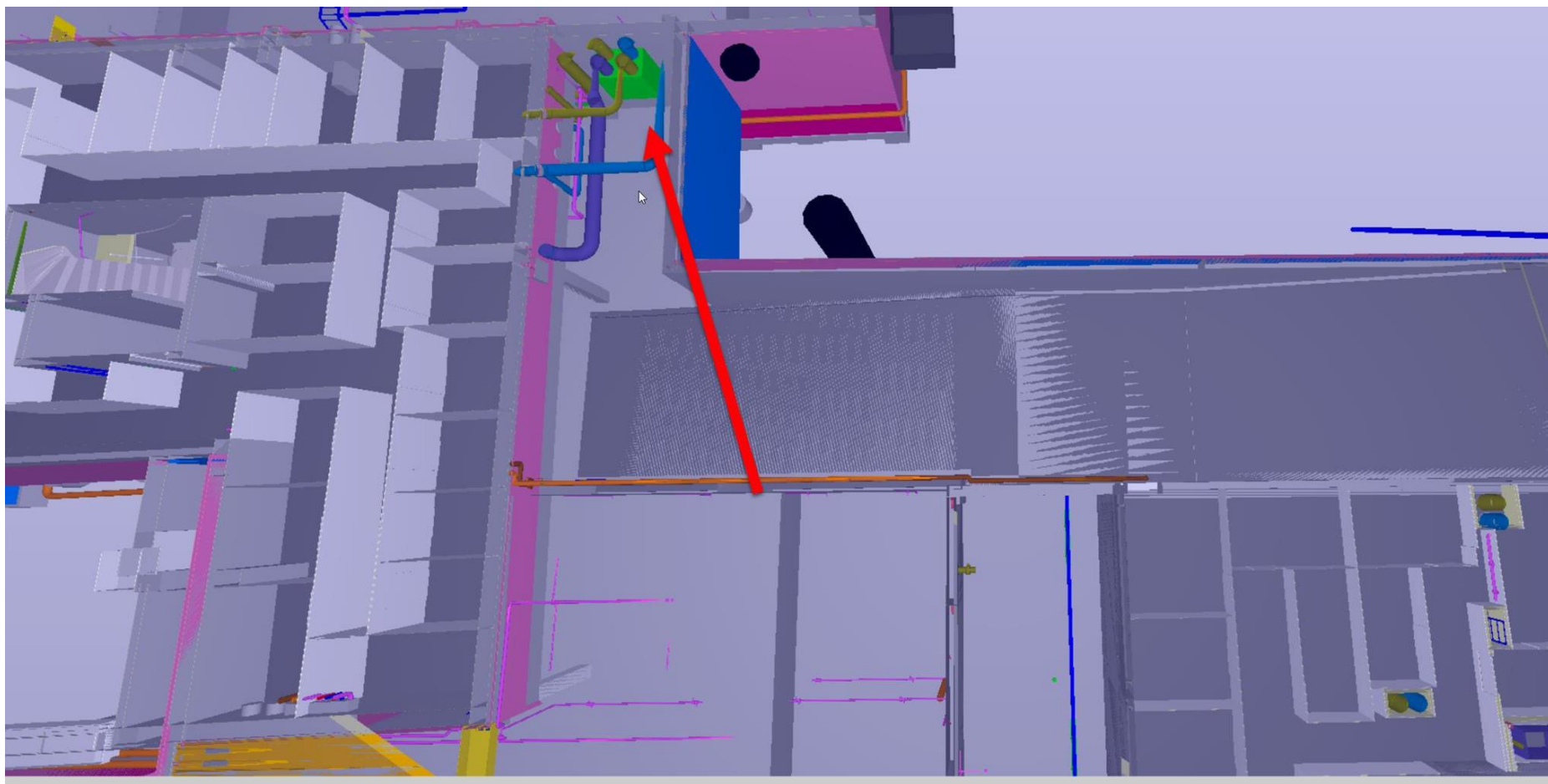
§ 23

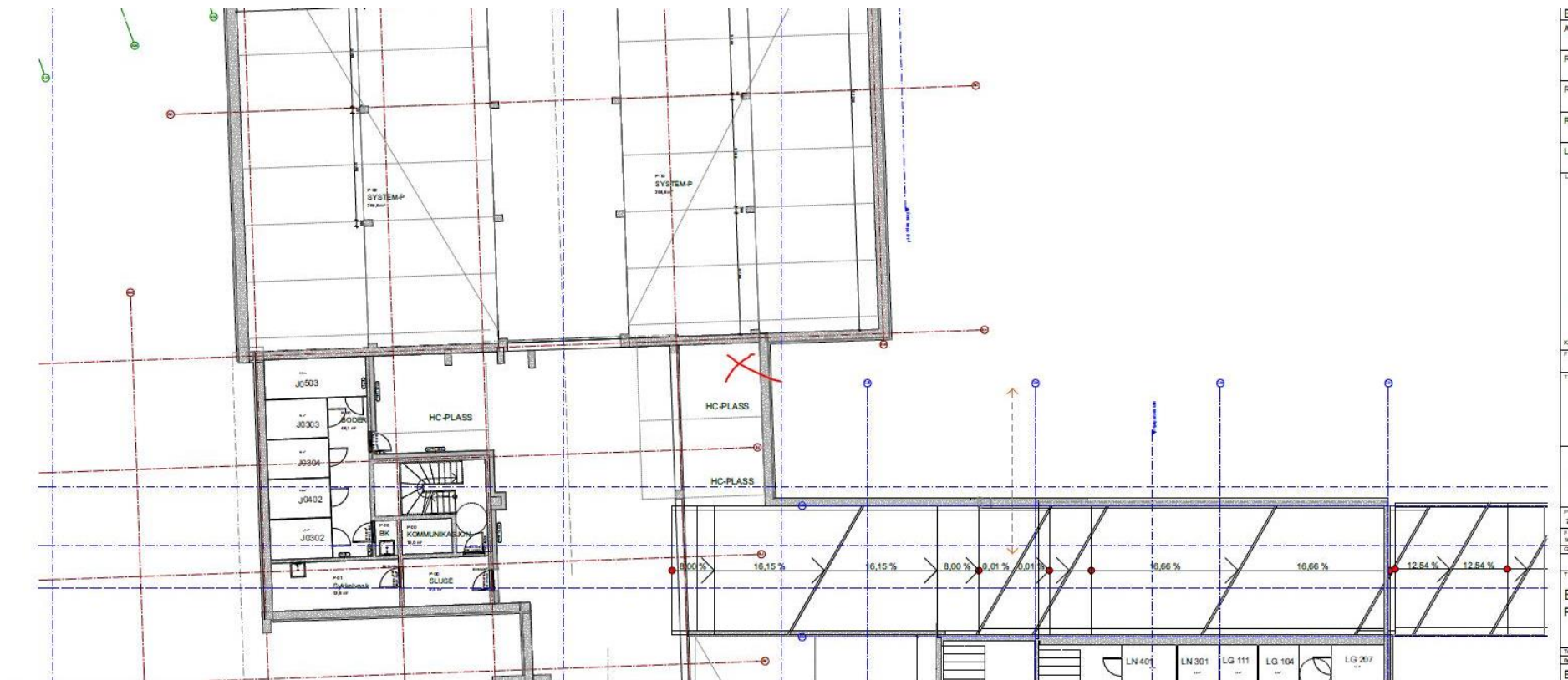
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



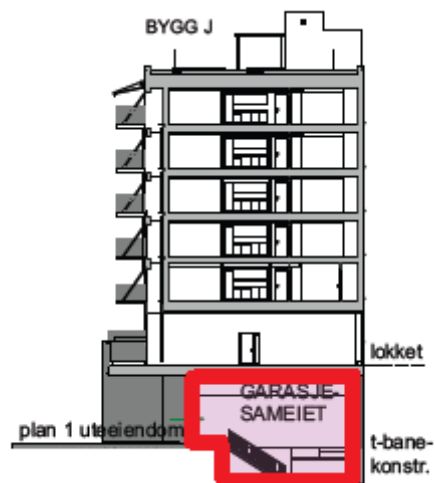


VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



Trapperommet sett fra siden (snitt som viser plassering i plan 1 og U1):



VEDTEKTER

for

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
(Skedsmogata 25) org. nr.
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 19.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 94 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 237, bnr. 22 i Oslo kommune ("Eiendommen").

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger som krager ut over eiendomsgrensen til gnr. 237, bnr. 22 er ikke en del av eiendommen, men inngår i sameiet.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 (Ensjø Torg 6 Boligsameie) i fellesskap. Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen, samt gjennom portalen og deler av utomhusdelen til Eiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

(5) Det er opparbeidet en gangvei gjennom prosjektet, Søndre Tverrforbindelse. Sameiet er forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av portaldelen samt en liten del av utomhusdelen til sameiet av gangveien Søndre Tverrforbindelse.

(6) Sameiet grenser inn mot Ensjø T-banestasjon. Det er tinglyst særskilte bestemmelser knyttet til bruk og vedlikehold av de deler av sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven, jf. pkt. 11-4.

(7) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

(8) På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene, inntatt som bilag 1 til vedtektene. For sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel, og utragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

Sameiets rett til å ha utragende balkonger, tinglyses på Uteeiendommen.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiets beboerrom er merket i vedlegg 1, og er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal i henhold til brannkrav ikke overstige 90 personer. Styret organiserer drift og regler for bruk av beboerrommet, herunder reservasjoner til bruk for arrangementer o.l.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, drivhus el., boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan som vil bli utarbeidet før overlevering av seksjonen. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold, reklame og

markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører. Eier av næringsseksjonen skal videre påse å holde egen utendørs tilleggsdel ryddig og innbydende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Utendørs tilleggsdel tilhørende næringsseksjon nr. 95 markert i mørkegrønn farge på vedlegg 2 må ikke møbleres slik at videre rømning fra rømningsvei for bolig og ut til Kampenpassasjen/Torg hindres.

(9) Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser. Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Beboerrom.
- Takterrasse.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boligseksjonenes eksklusive fellesareal er markert hvitt.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Fellesarealer som betjener nærings- og boligseksjonene er merket med blå skravur på tegningene i vedlegg 1. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt

ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133 bnr. 49 (heretter "**Garasjeanlegget**"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M på gnr. 133 bnr. 51. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av Garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse.

(2) Det er gangadkomst til Garasjeanlegget via oppgang i Hus O sikret ved tinglyst erklæring i gnr. 133 bnr. 7, doknr. 1282370. Oppgangen er en del av Garasjeeiendommen og ligger utenfor Ensjø Torg 4 Boligsameiets eiendom. Oppgangen kan benyttes fritt av alle som er medeiere i Garasjesameiet, herunder både de ovennevnte eierseksjonssameiene og eiere av seksjoner i området som har ervervet parkeringsplass som beskrevet under i punkt 4-1 (4).

(3) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3, 4, 6 og eierseksjonssameiet Tigergården som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget.

(4) Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet. Punkt 4-2 er en gjengivelse fra Garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

"En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til (...), og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til."

"Eierandel i Garasjeeiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;(...)"

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusjvegger.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseiere som har vinduer mot Sporveiens eiendom, har selv ansvaret for å vaske disse utvendig iht. bestemmelsene i pkt. 11-4 (2)
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene, de enkelte bruksenhetene og Sporveiens eiendom, jf. pkt. 11-4, forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner, jf. også punkt 1-2 (8) om balkonger som krager ut over eiendommens grenser. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder sedumtak og ventilasjonsavkast. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder vedlikehold og utskifting av heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene, eksempelvis forholdsmessig andel for vedlikehold og vask av fellesarealer som næringsseksjonene har tilgang til.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1 (2), (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon og forretningsførersel skal fordeles med lik andel pr seksjon.

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(12) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal

undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan

tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon nr. 95 har to stemmer og næringsseksjon nr. 96 har én stemme. Til sammen 97 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene, unntatt pkt. 11-4 som krever samtykke fra Sporveien AS.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger/bestemmelser

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Kameraovervåkning

Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

11-4 Bygningsdel innenfor avstandskravet i jernbaneloven mot Sporveiens eiendom

Sameiets eiendom grenser inn mot Ensjø T-banestasjon, gnr. 129, bnr 111, hvor Oslo kommune er hjemmelshaver («Naboeiendommen»). Sporveien AS («Sporveien») eier, drifter og forvalter T-banen, og har satt følgende bestemmelser for den del av bebyggelsen på sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven § 10:

(1) Sameiet og eller seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider, herunder vedlikeholdsarbeider, endring av fasade og eller takterrasse uten etter skriftlig forhåndsgodkjenning (brevform) fra Sporveien. Søknad om utførende arbeid skal følge den til enhver tid gjeldende prosess og de til enhver tid gjeldende frister for søknaden fastsatt av Sporveien, per i dag minimum 30 dager før planlagt igangsettingsdato av arbeidet.

(2) Vinduer skal kun stå i åpen vaskeposisjon under selve vaskingen. Dersom et vindu står i åpen vaskeposisjon utover dette og et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(3) Takterrasser (felles og private) og utearealer på grunnplan (felles og private), skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for Sporveiens drift av T-banelinjen på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. På takterrasse er det ikke tillatt å kaste gjenstander over rekkverk. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(4) Næringsseksjonen med tilhørende areal skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for drift av Sporveien på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet på næringsseksjonens areal, som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følger av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet på Eiendommen erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

Disse bestemmelsene er tinglyst i egen erklæring på samtlige seksjoner i sameiet og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Sporveien, jf. pkt. 9-8 (2) g).

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

(1) Utbygger har rett til å disponere usolgte leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjo Torg.

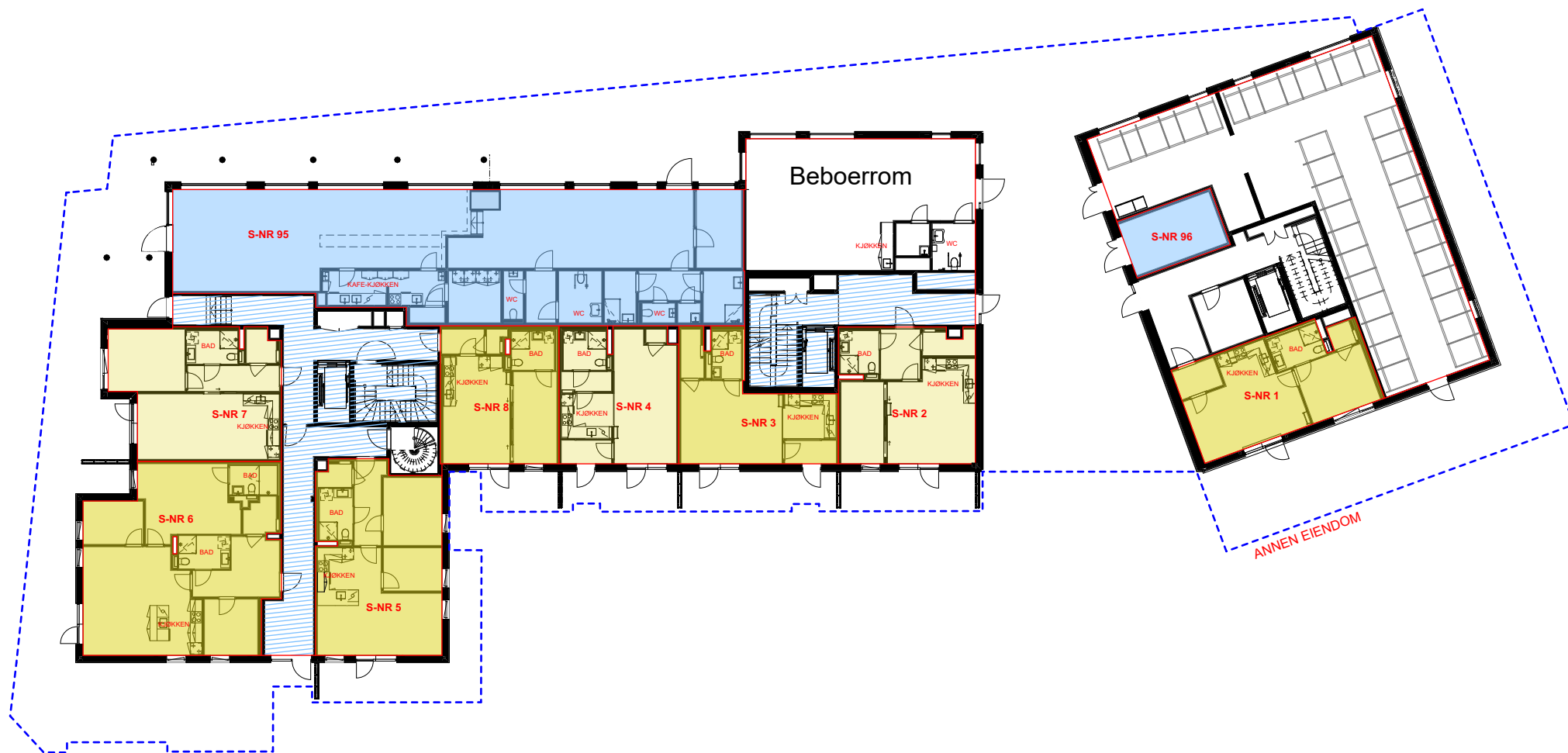
(2) Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til byggearbeider.

(3) Inntil Uteeiendommen er ferdig organisert og utbygget, vil hjemmel til Uteeiendommen ligge hos Utbygger selv om eierskap til ideelle andeler overdras til sameierne i Utomhussameiet. Hjemmel til ideelle andeler i Uteeiendommen vil overskjøtes til sameierne i Utomhussameiet når Uteeiendommen er ferdigstilt. Sameiet plikter å medvirke til slik overskjøting, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold.

(4) Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjo Torg er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøttet til Sameiet.

ooOoo

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - Vedlegg 1 - Sameietegninger



FORELØPIG
31.08.2023

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 1. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:
25.04.2023

Tegner:
TAA

Kontroll
NH

Prosjektnr.:
1705

Målestokk:
1:300

Tegningsnr.:
VARIO-01-A-200-29-002

Rev

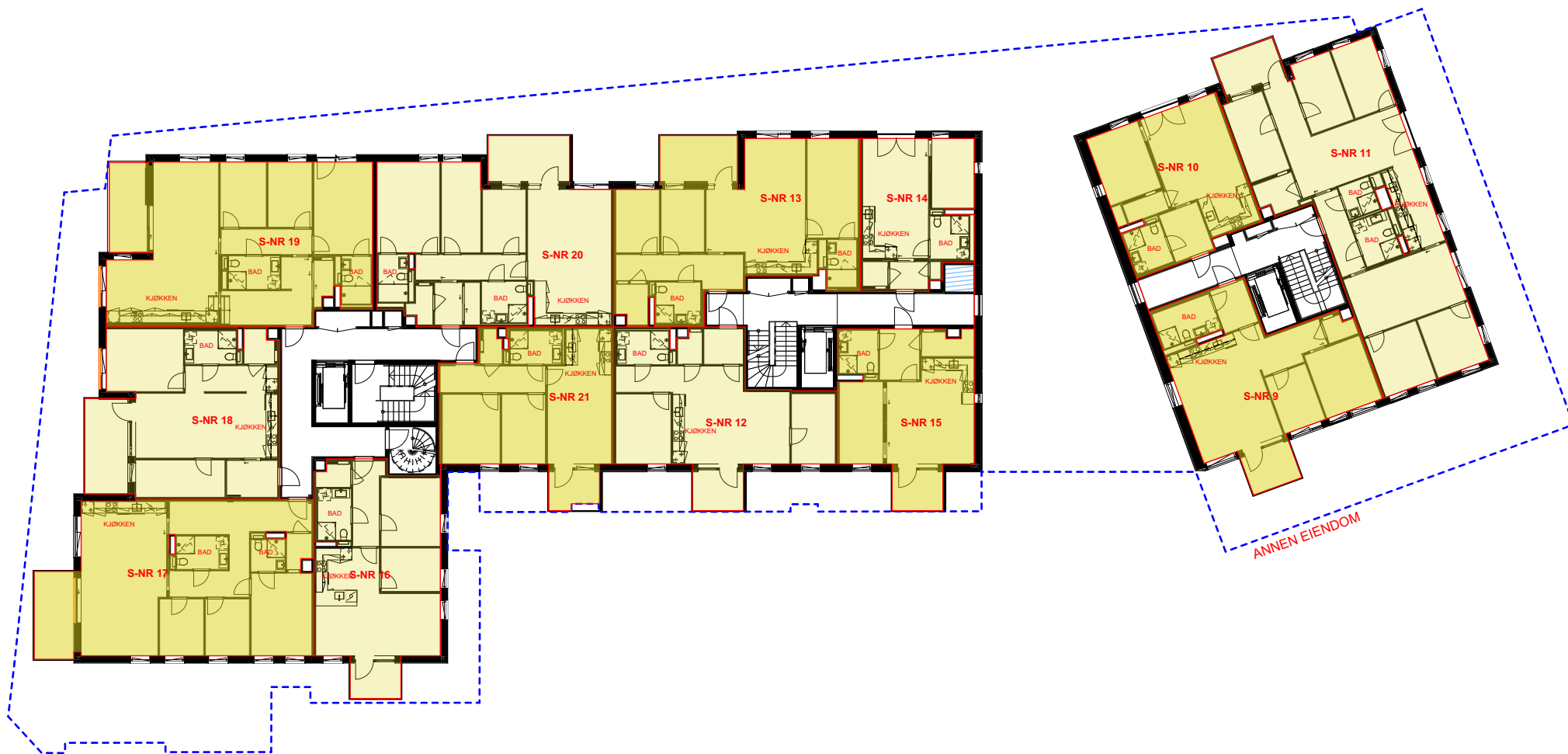
Rev Rettelse

Dato

Sign

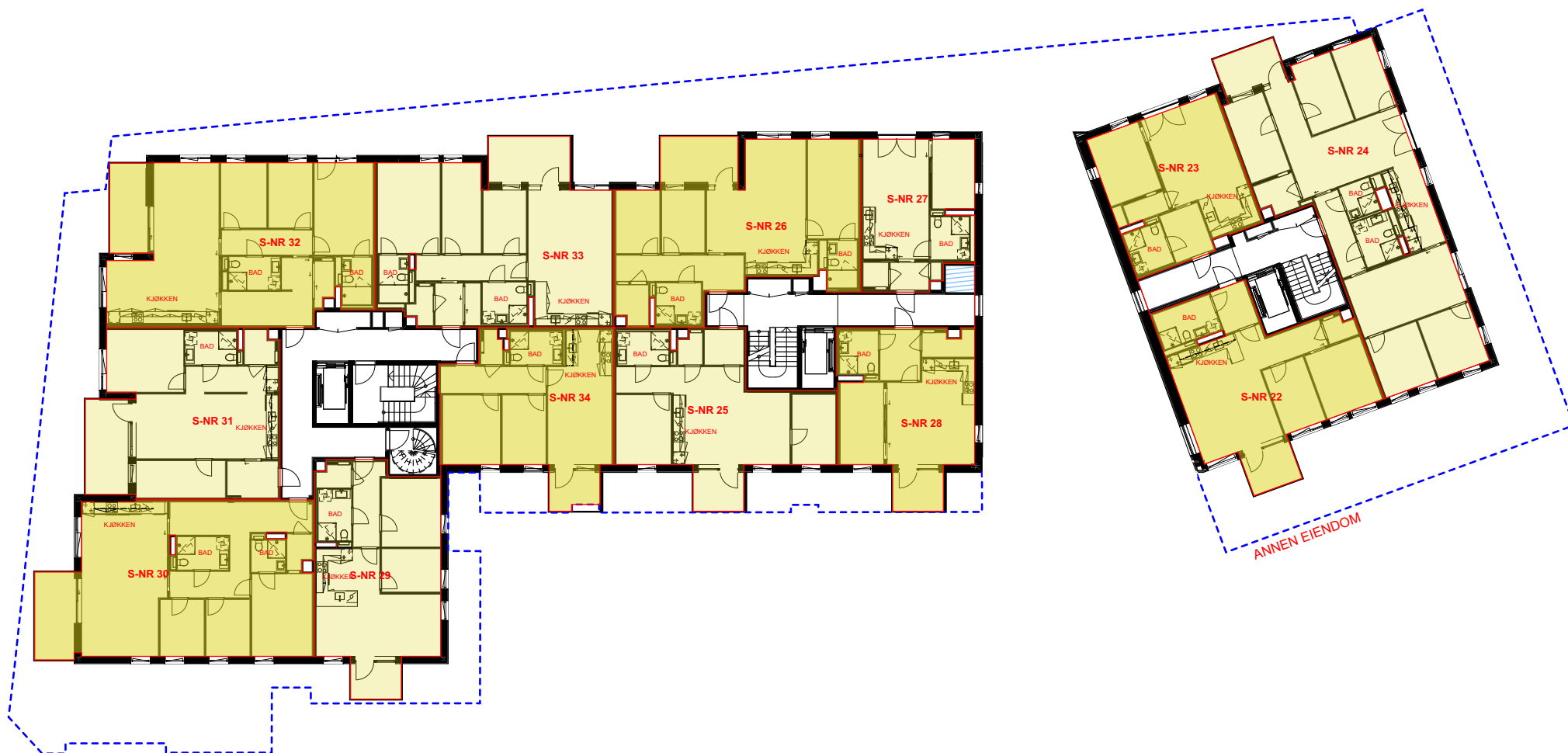
Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

					Skedsmogata 25 Seksjonering Plan 2. Etasje SAMEIE	Tegnet dato: 25.04.2023	Tegner: TAA	Kontroll NH
						Prosjektnr.: 1705	Målestokk: 1:300	
						Tegningsnr.: VARIO-02-A-200-29-002	Rev	
Rev	Rettelse		Dato	Sign		Kontr	4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no	



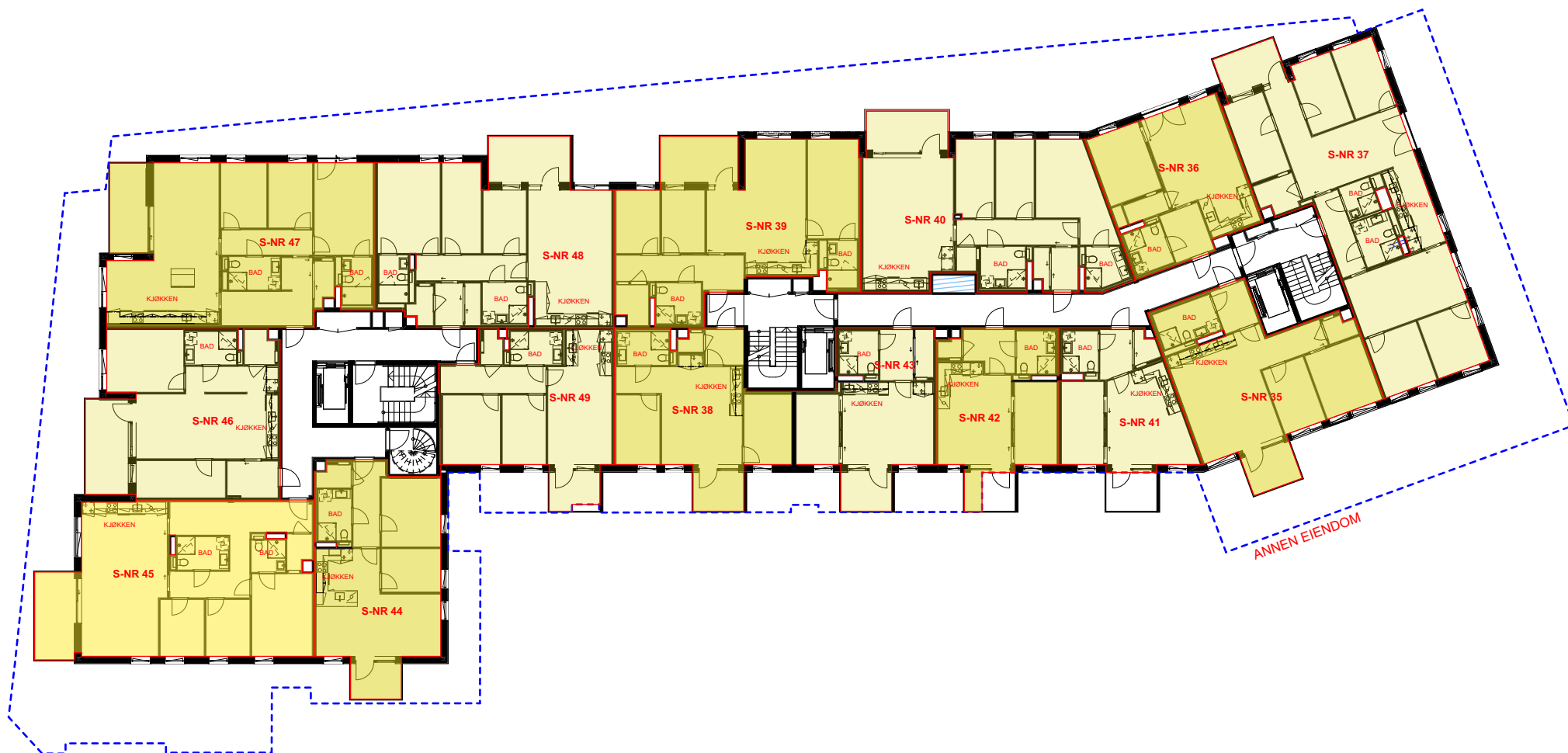
FORELØPIG
31.08.2023

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 3. Etasje SAMEIE

Tegnet dato: 25.04.2023	Tegner: TAA	Kontroll NH
Prosjektnr.: 1705	Målestokk: 1:300	
Tegningsnr.: VARIO-03-A-200-29-002	Rev	



FORELØPIG
31.08.2023

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 4. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:
25.04.2023

Tegner:
TAA

Kontroll
NH

Prosjektnr.:
1705

Målestokk:
1:300

Tegningsnr.:
VARIO-04-A-200-29-002

Rev

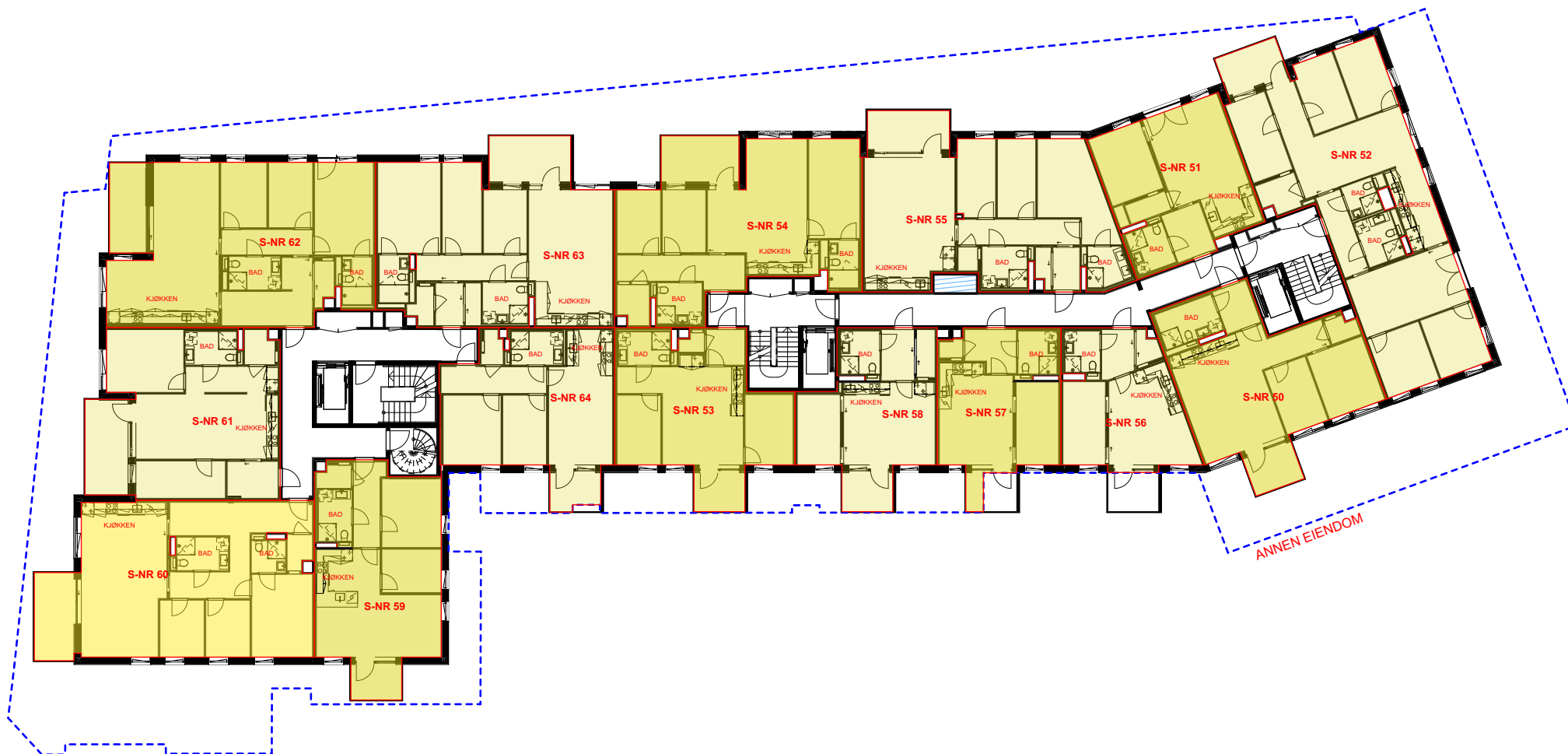
Rev Rettelse

Dato

Sign

Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 5. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:
25.04.2023

Tegner:
TAA

Kontroll
NH

Prosjektnr.:
1705

Målestokk:
1:300

Tegningsnr.:
VARIO-05-A-200-29-002

Rev

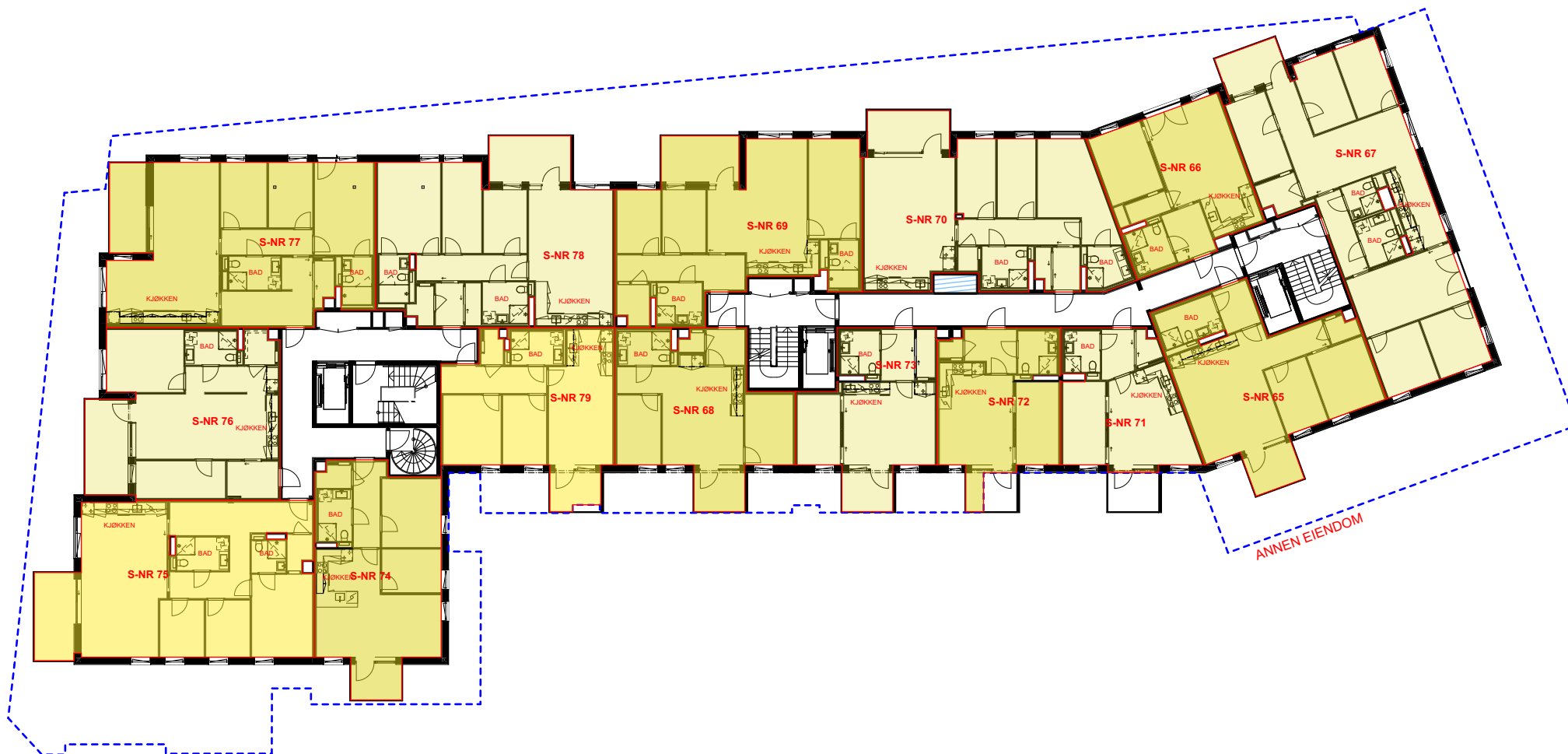
Rev Rettelse

Dato

Sign

Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 6. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:
25.04.2023

Tegner:
TAA

Kontroll
NH

Prosjektnr.:
1705

Målestokk:
1:300

Tegningsnr.:
VARIO-06-A-200-29-002

Rev

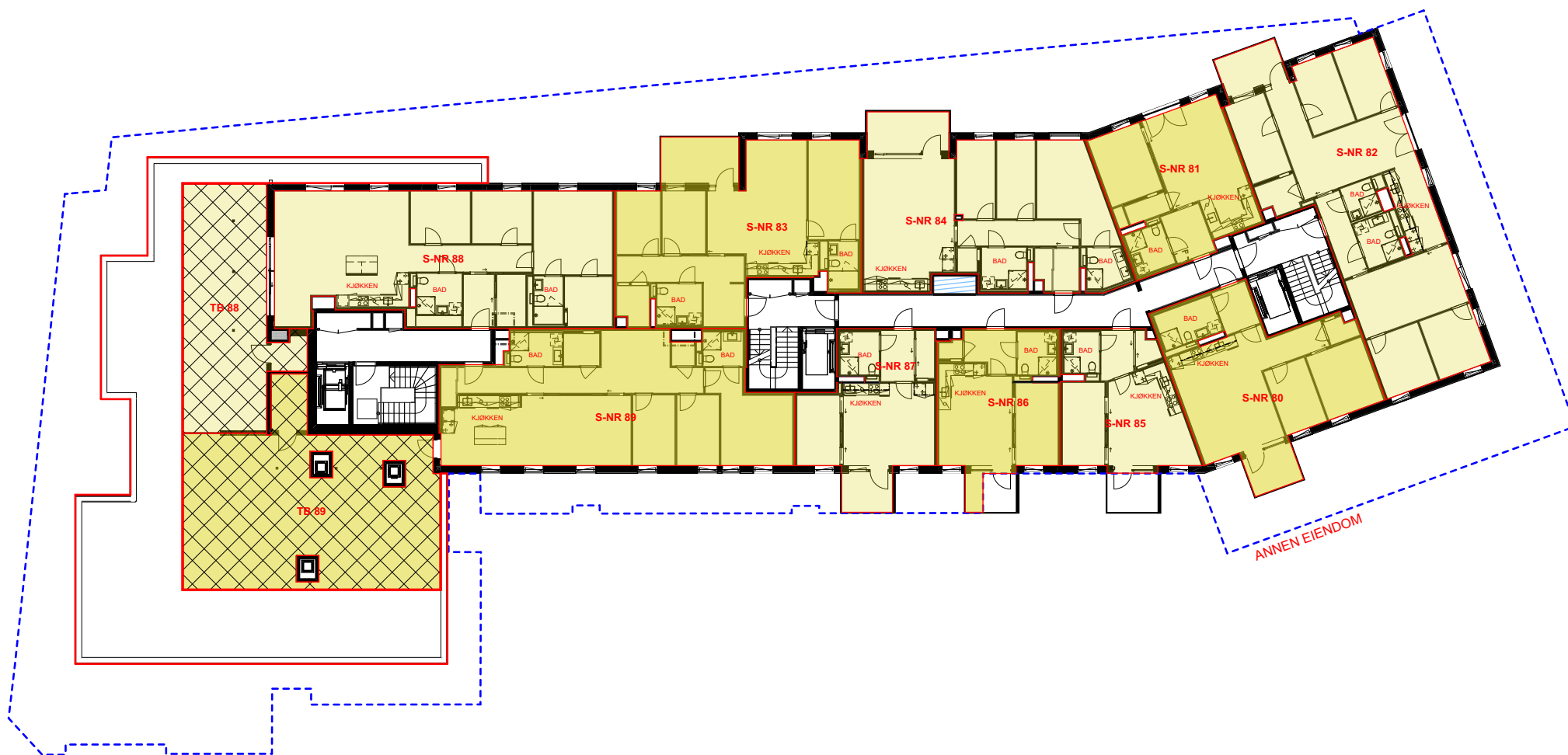
Rev Rettelse

Dato

Sign

Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 7. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:
25.04.2023

Tegner:
TAA

Kontroll
NH

Prosjektnr.:
1705

Målestokk:
1:300

Tegningsnr.:
VARIO-07-A-200-29-002

Rev

Rev Rettelse

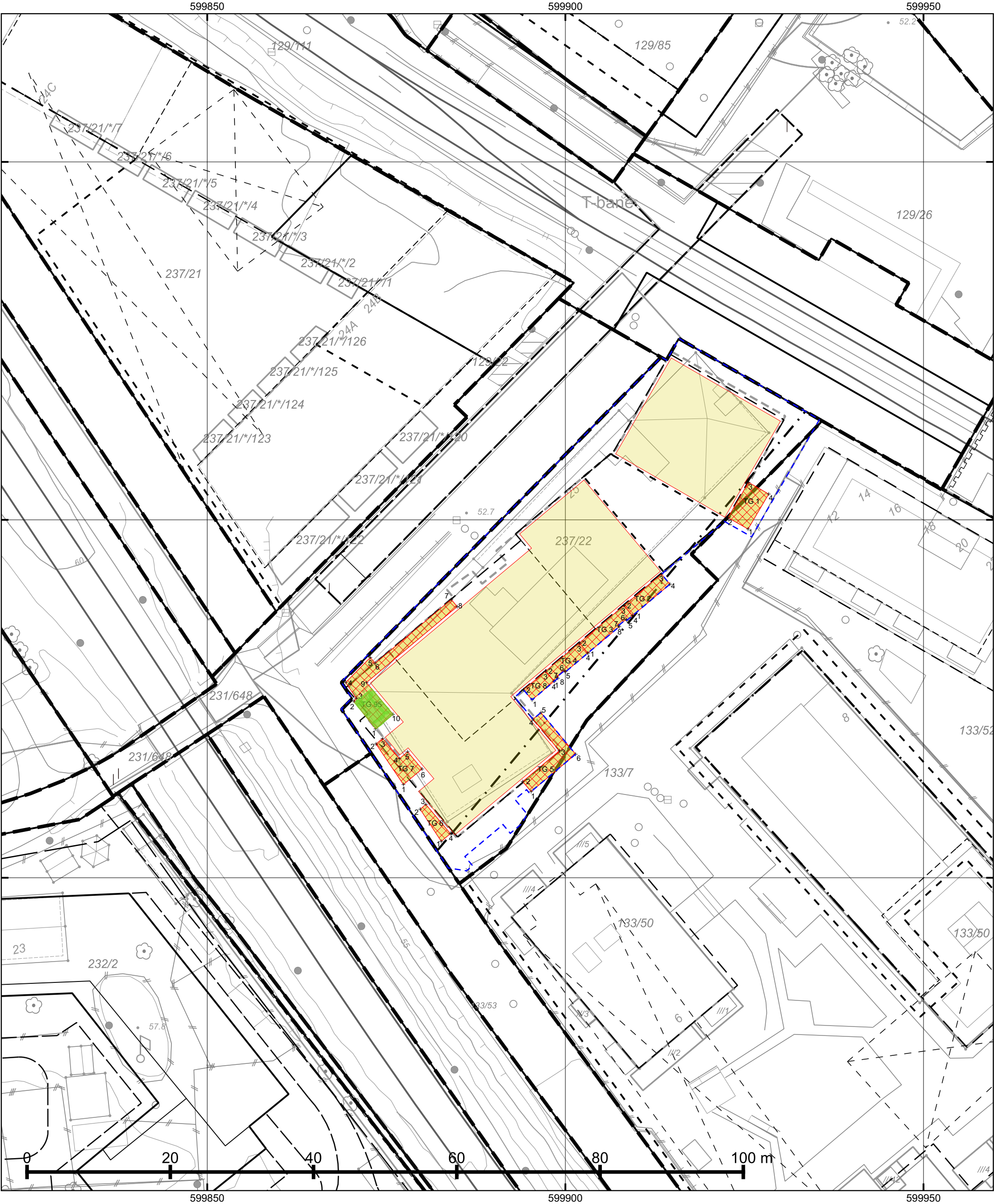
Dato

Sign

Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - Vedlegg 2



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.01.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Situasjonskart

4B ARKITEKTER AS FOR SKANSKA NORGE AS

- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 308838/ 86463590

Adresse: SKEDSMOGATA 25

Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse:

SITUASJONSPLAN SEKSJONERING PLAN 1

NR:

SK25-00-A-200-10-101

Dato:

16.06.2023

Revidert dato:

foreløpig 31.08.2023

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Eier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Leiligheten og fellesområdene skal brukes slik at det ikke er til sjenanse eller annen ulempe for andre eiere og beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 08:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt inntil 3 måneder i året, eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

4. Fellesarealer og oppganger

Beboere oppfordres til, i egen og alles interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Forlat fellesarealene i den tilstand du selv ønsker å finne de i.

Private gjenstander, som sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende, skal ikke henges i oppganger, korridorer, portrom, på plen eller i lekeområder.

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann.

Husordensregler for Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene eller i bodområdene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Beboere må utvise forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Eier vil også holdes ansvarlig for enhver skade som leietaker påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt med røyking og bruk av ild noe sted på sameiets fellesarealer.

Beboerne skal påse at ytterdører og dører til bodområdene er låst til enhver tid.

Feil og mangler ved fellesarealer bes omgående meldes vaktmester eller til styret.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område, ei heller på utomhussameiets eiendom (se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler).

For utendørsaktiviteter i felleshagen, se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler.

4.1. Balkong og felles takterrasse

Det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkong og takterrasse. Dette faller på naboens balkong, t-banen eller forbipasserende. Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse.

Det er ikke tillatt å røyke, grille eller bruk av ild på felles takterrassen.

Det er strengt forbudt å klatre på rekkverket på felles takterrasse.

Vis hensyn til naboer og nabosameier når du bruker takterrassen.

4.2. Sameiets beboerrom

Sameiets beboerrom er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal ikke overstige 50 personer.

Beboerrommet kan bookes via Vibbo.

Regler for bruk av sameiets beboerrom:

1. Booking av rommet er tilgjengelig mellom 09:00 - 23:00.
2. Vis hensyn til alle eiere, beboere og naboer ved bruk.
3. Ved bookinger som kan medføre støy for naboer skal det sendes ut nabovarsel i forkant.
4. Alle brukere av rommet har ansvar for å rydde opp etter seg, og vaske (ved behov) etter all bruk. Rydd møbler og inventar tilbake på plass. Forlat rommet slik du selv ønsker å finne det.
5. Husk å slå av lyset når du forlater rommet.

6. Det er ikke tillatt med matlaging i sameiets beboerrom.
7. Brannslukningsapparatet til rommet er ikke et lekeapparat.
8. Har du barn som oppholder seg på rommet uten voksne til stede, er du som omsorgsperson ansvarlig for at barna forlater rommet i god stand.
9. Meld fra til styret dersom noe skulle gå i stykker/ikke fungerer.

5. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på eiendommen, herunder i portalen, i ganger, trapper, ved siden av søppeldeponi eller andre steder på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, og papir skal legges i egen papirbeholder. Alt papir/pappsøppel må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Påse at alt søppel faller ned i avfallsbrønnen, og ikke setter seg fast i nedkastet.

Har du annet avfall skal dette leveres på egne returpunkter, eller til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette omfatter eksempelvis farlig avfall, glass, metall, elektrisk avfall ol. Det omfatter også avfall som er for stort for søppelnedkastene. Hageavfall, store gjenstander, store mengder papp og emballasje eksempelvis etter flytting, og byggeavfall skal også leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal skal søkes om, og kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder for eksempel tiltak slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc.

Videre kreves også styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Søknader rettes styret på: ensjotorg6@styrommet.no

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent

brannslukningsapparat/brannslange per seksjon som vedlikeholdes etter gjeldende regelverk. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksene. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Bruk de automatiske døråpnerne montert på vegg ved åpning av lukkede dører i sameiet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes lukket/låst.

9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på privat balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, spesielt i nærheten av luftinntak til naboens ventilasjonsanlegg.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. sameiets vedtekter.

12. Endring av husordensreglene

Disse Husordensreglene er vedtatt av styret iht. sameiets vedtekter og gjelder frem til ordinært årsmøte 2025 i Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie.

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie