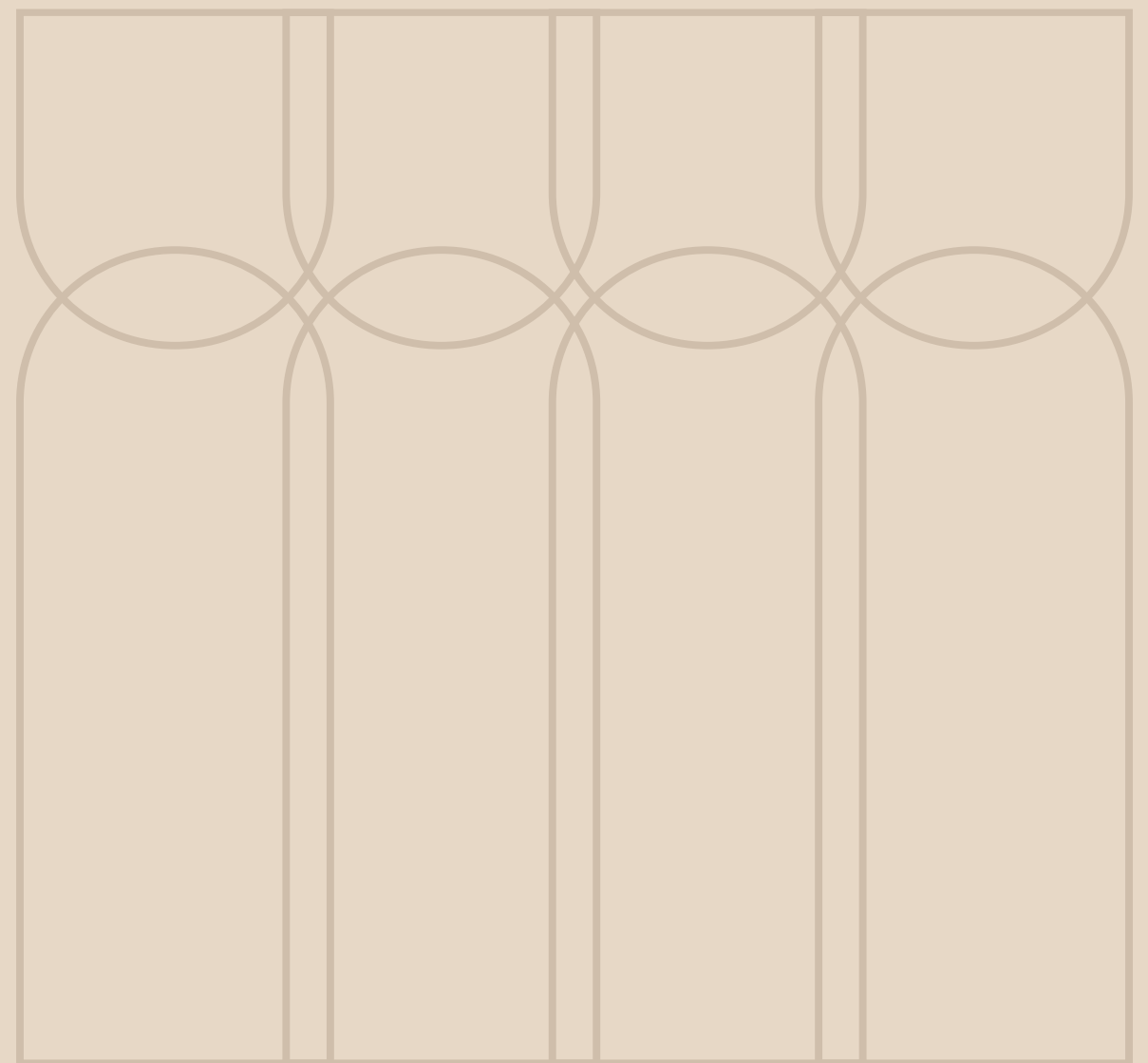




ENSJØ TORG

Skedsmogata 25F

Velkommen til
din nye bolig





Emir Resulbegovic v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Skedsmogata 25F.

Nøkkelinformasjon

Din megler

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 9 100 000,-	Eierseksjon	1720.3 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
241 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
9 341 090,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
3 725,- pr. mnd	6	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
7 886,-	2024	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
90/95 kvm	A - Grønn	



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Særdeles lekker hjørneleilighet fra 2024 | *Mulig kjøp/leie garasjeplass | 2 Bad | Familievennlig og høy standard

Velkommen til Skedsmogata 35F.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og fremstår som både moderne og gjennomført med eksklusive detaljer. Vannbåren gulvvarme gir både komfort og godt inn klima sommer som vinter. HTH-Kjøkkenet har et elegant uttrykk med stilrene løsninger, og åpner seg sømløst mot stuen som bader i naturlig lys gjennom store vindusflater. Stuen har utgang til en balkong vendt mot sør, hvor du kan nyte solen, utsikten og gode lysforhold store deler av dagen. Boligen inneholder tre gode, lyse soverom som gir fleksibilitet til familieliv, hjemmekontor eller gjester.

Nytt i 2024 - Høy standard

Hjørneleilighet

*Kjøpe p-plass eller ta over leie

Garanti til 2029

To bad, hvorav ett en-suite

1-Stavs eikeparkett

Felles takterrasse

Bod



Hjemmets naturlige samlingspunkt med god plass til både sofakrok og spisestue, samt direkte utgang til

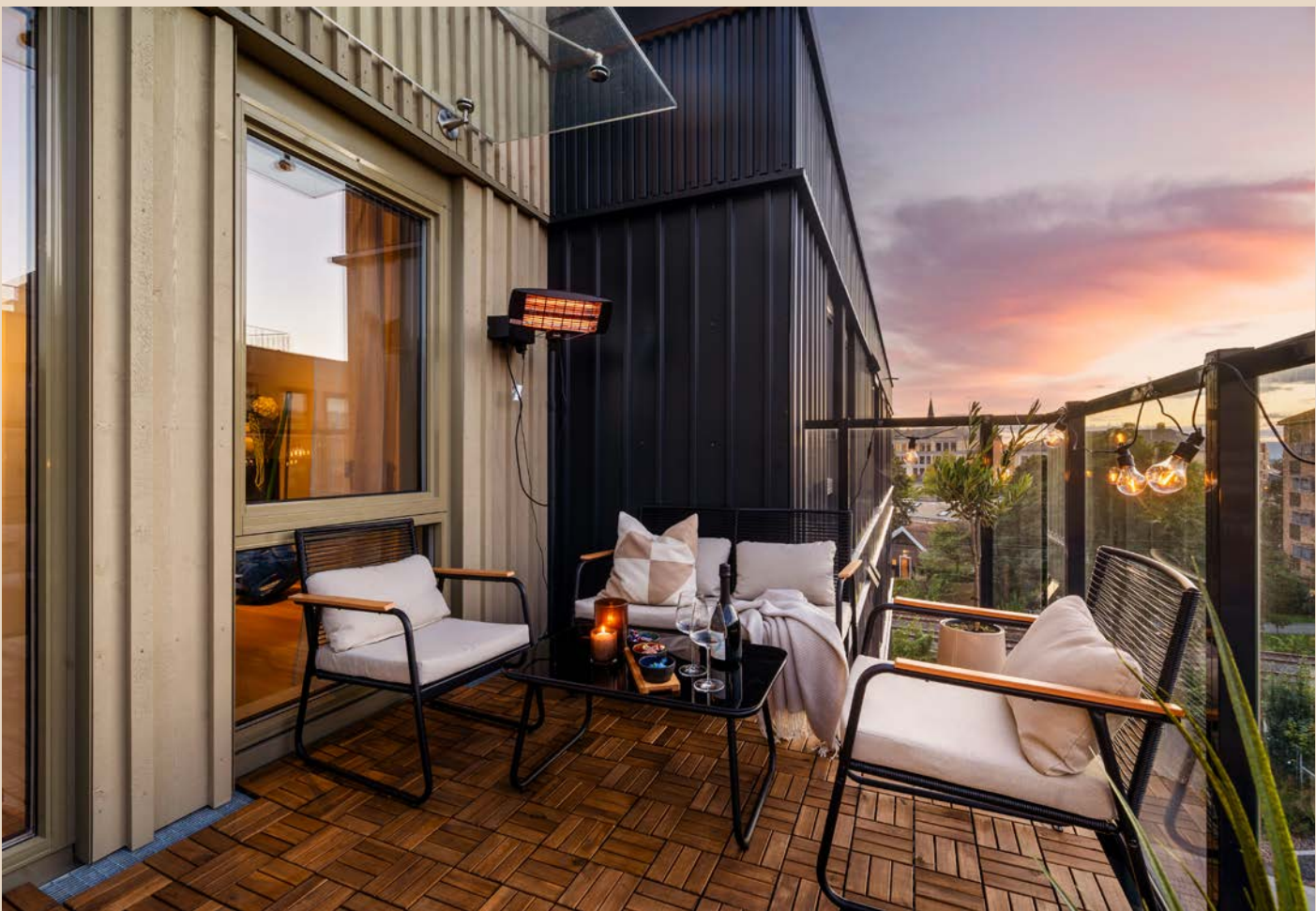
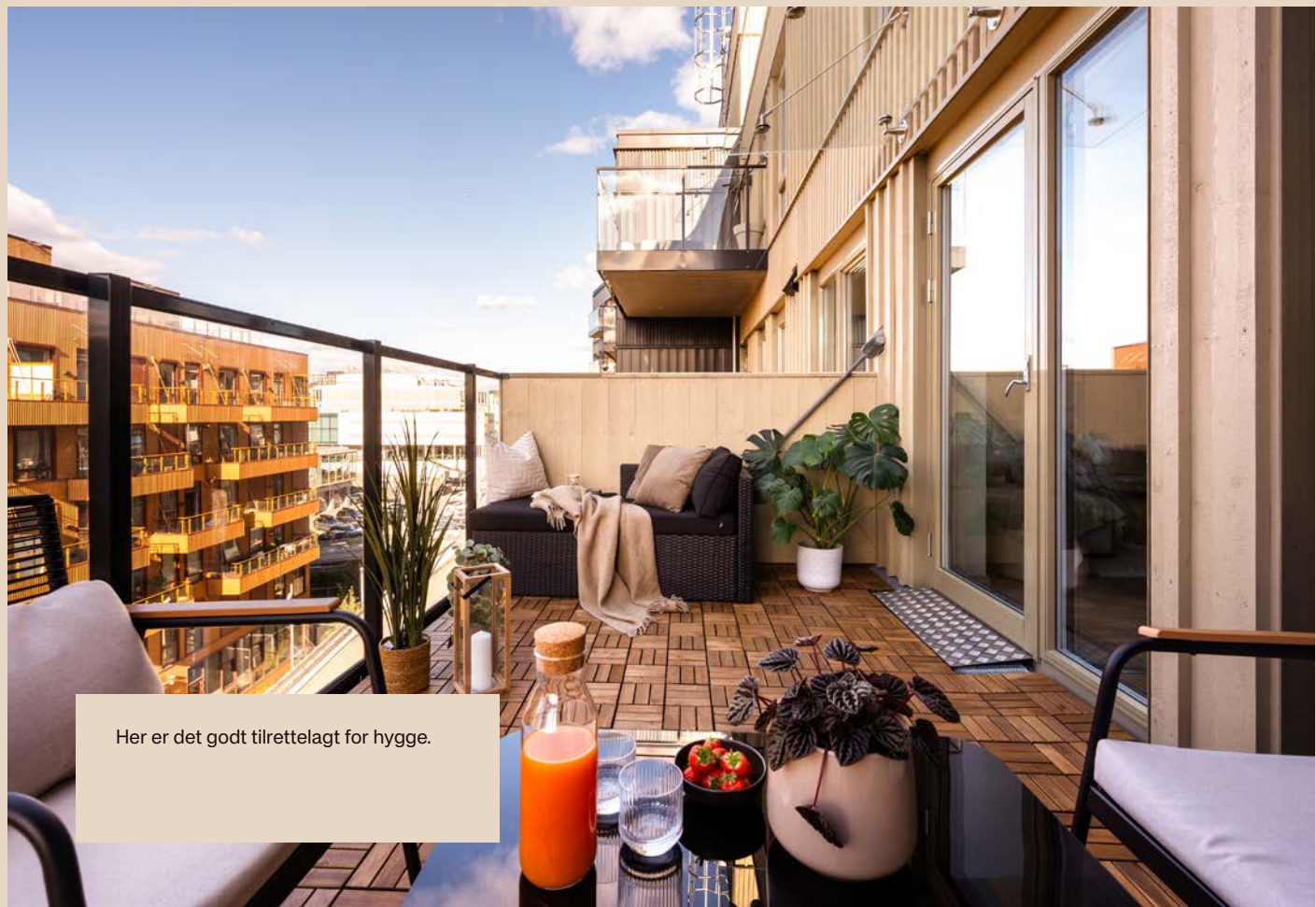


Lekker 1-stavs eikeparkett.





Fra stuen er det direkte udgang til balkongen.

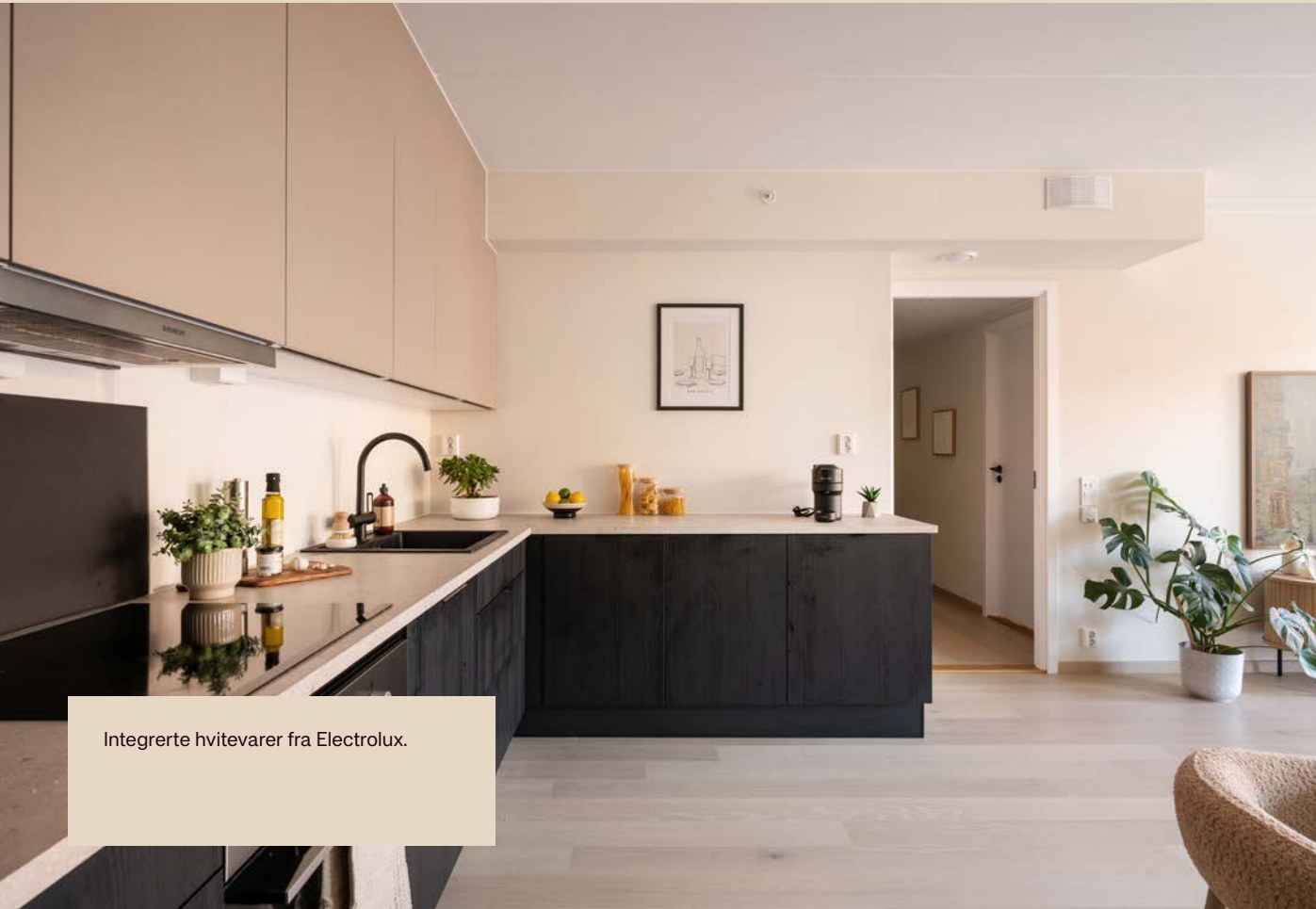




Åpen og moderne planløsning hvor kjøkken, spiseplass og stue glir sømløst sammen i et eksklusivt helhetsinntrykk.



Eksklusivt HTH-kjøkken i tidsriktig design med integrerte hvitevarer, rene linjer og en delikat fargepalett.



Integrerte hvitevarer fra Electrolux.

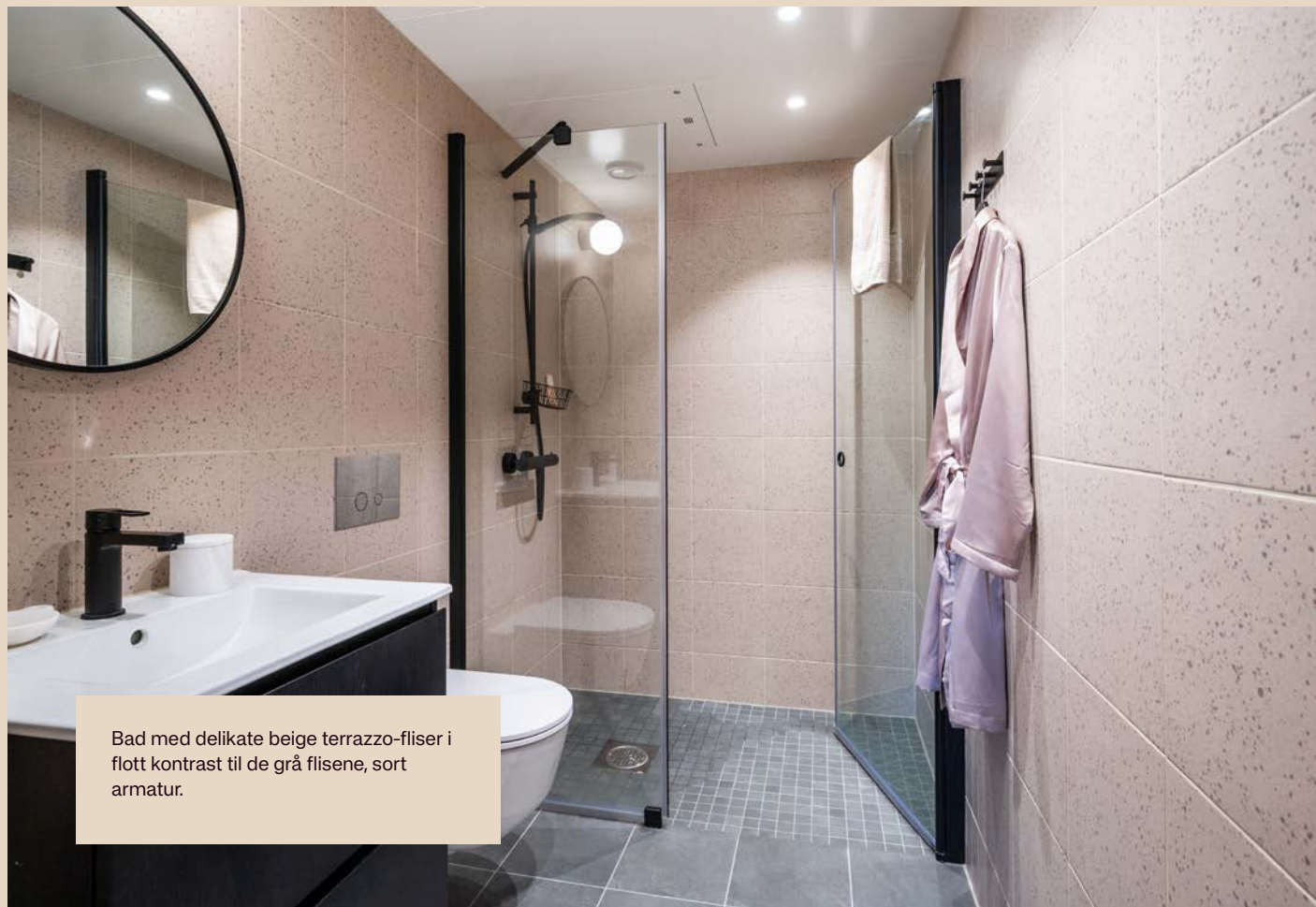




Stilrent hovedsoverom med god plass til garderobe, dobbeltseng og tilhørende nattbord.

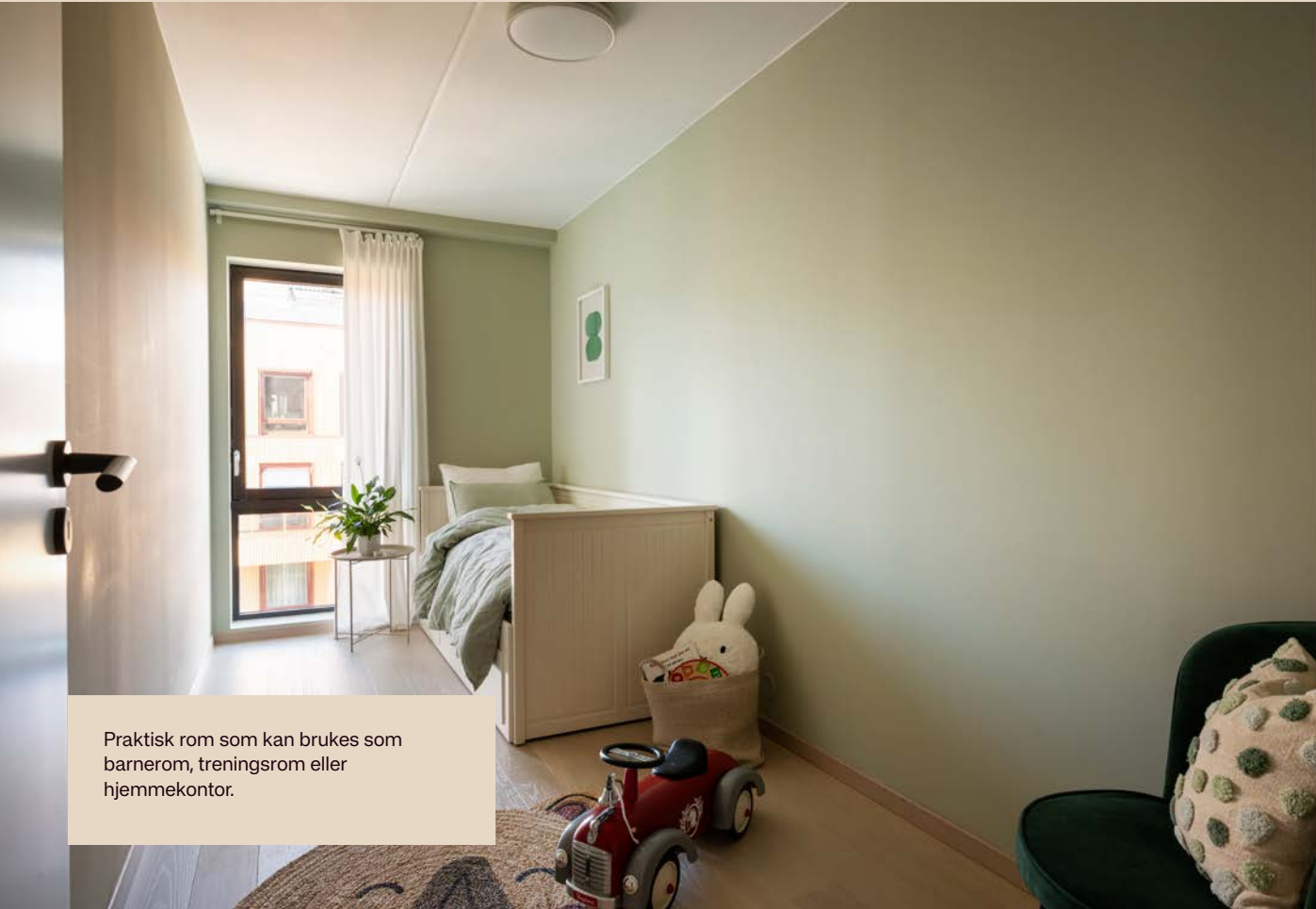


Soverommet har direkte adkomst til eget bad—en suite for litt ekstra luksus i hverdagen.





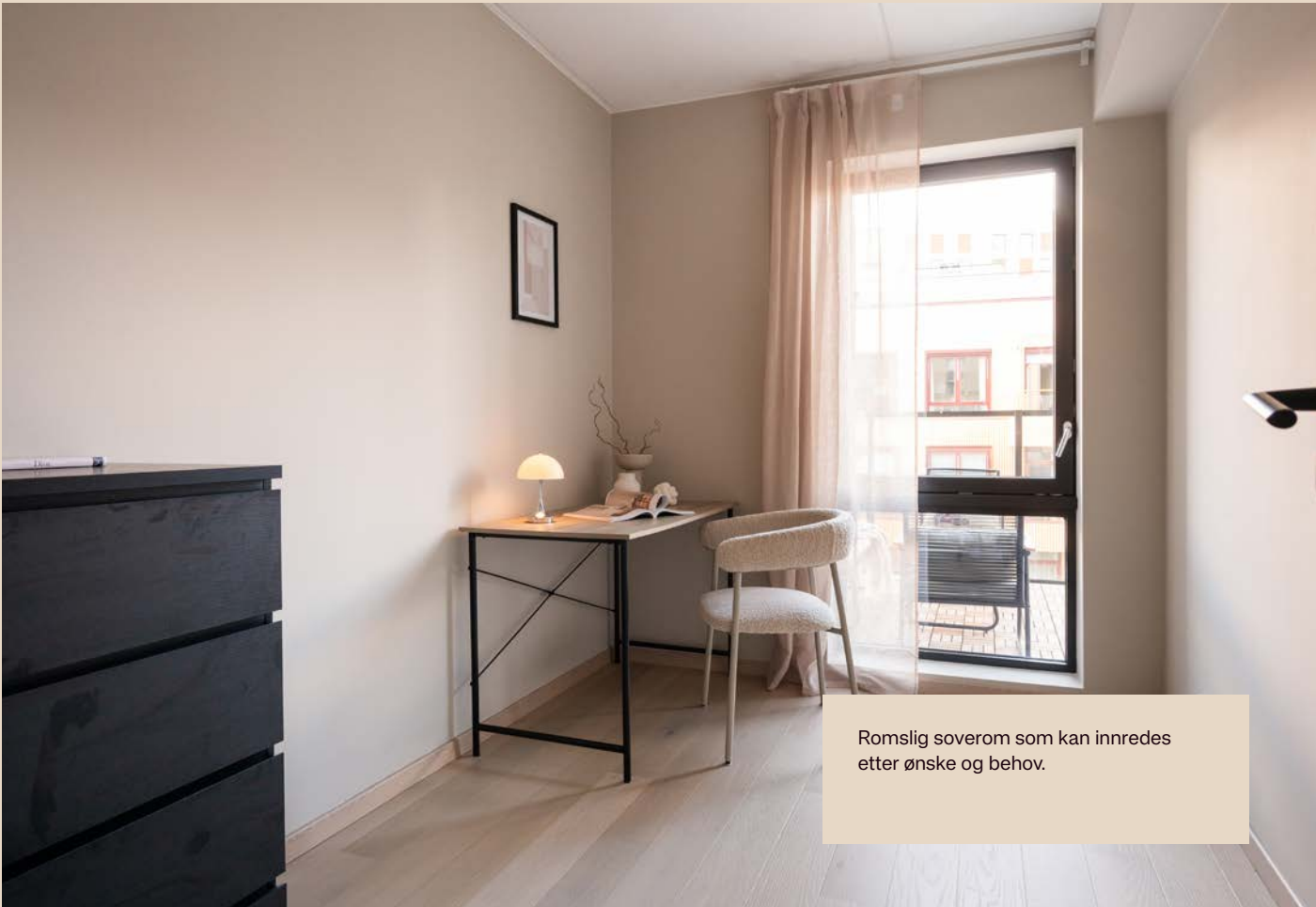
Delikat flislagt bad med dusjhjørne, veggengt innredning og opplegg for vaskemaskin.



Praktisk rom som kan brukes som barnerom, treningsrom eller hjemmekontor.



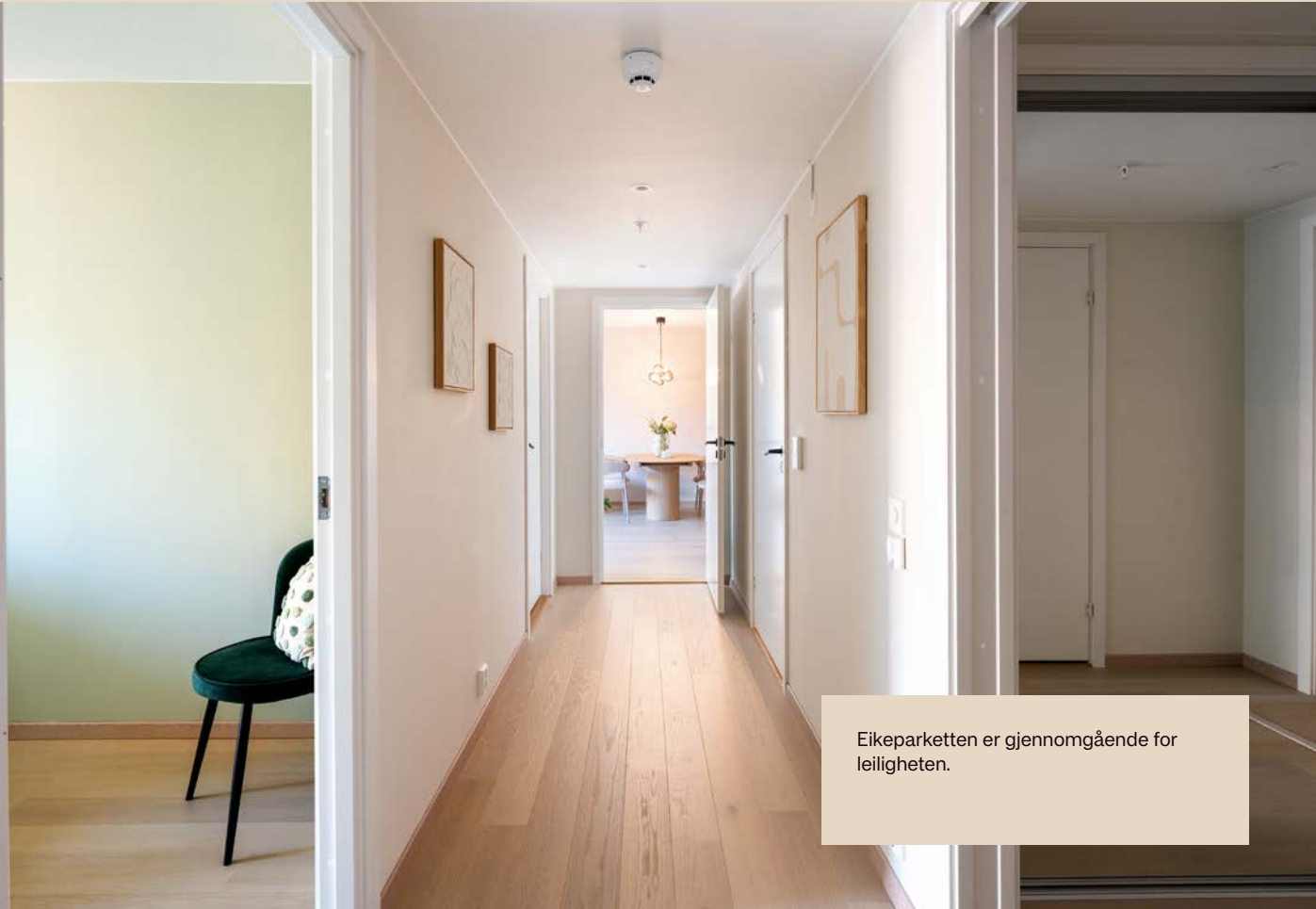
Soverom III.



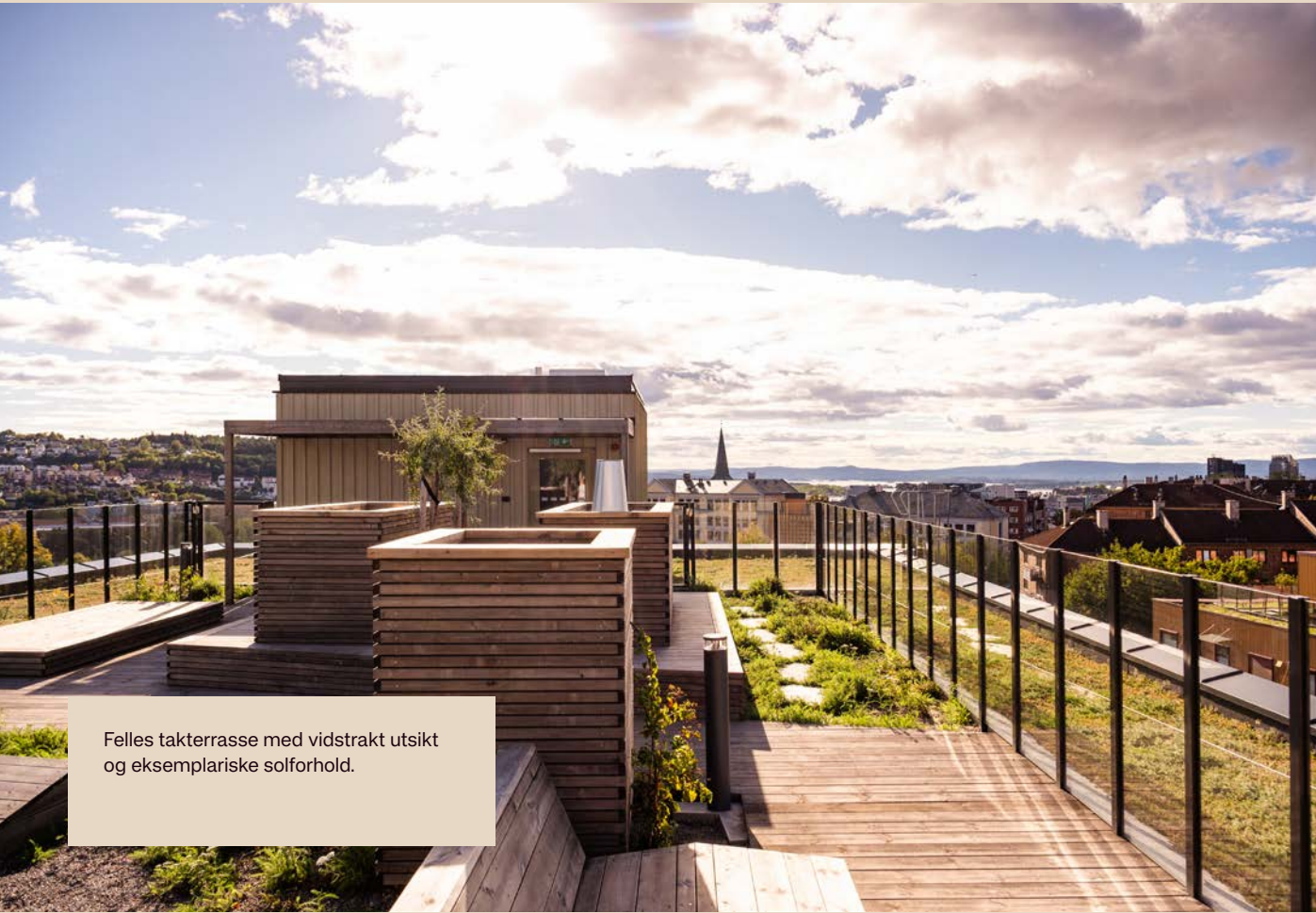
Romslig soverom som kan innredes etter ønske og behov.



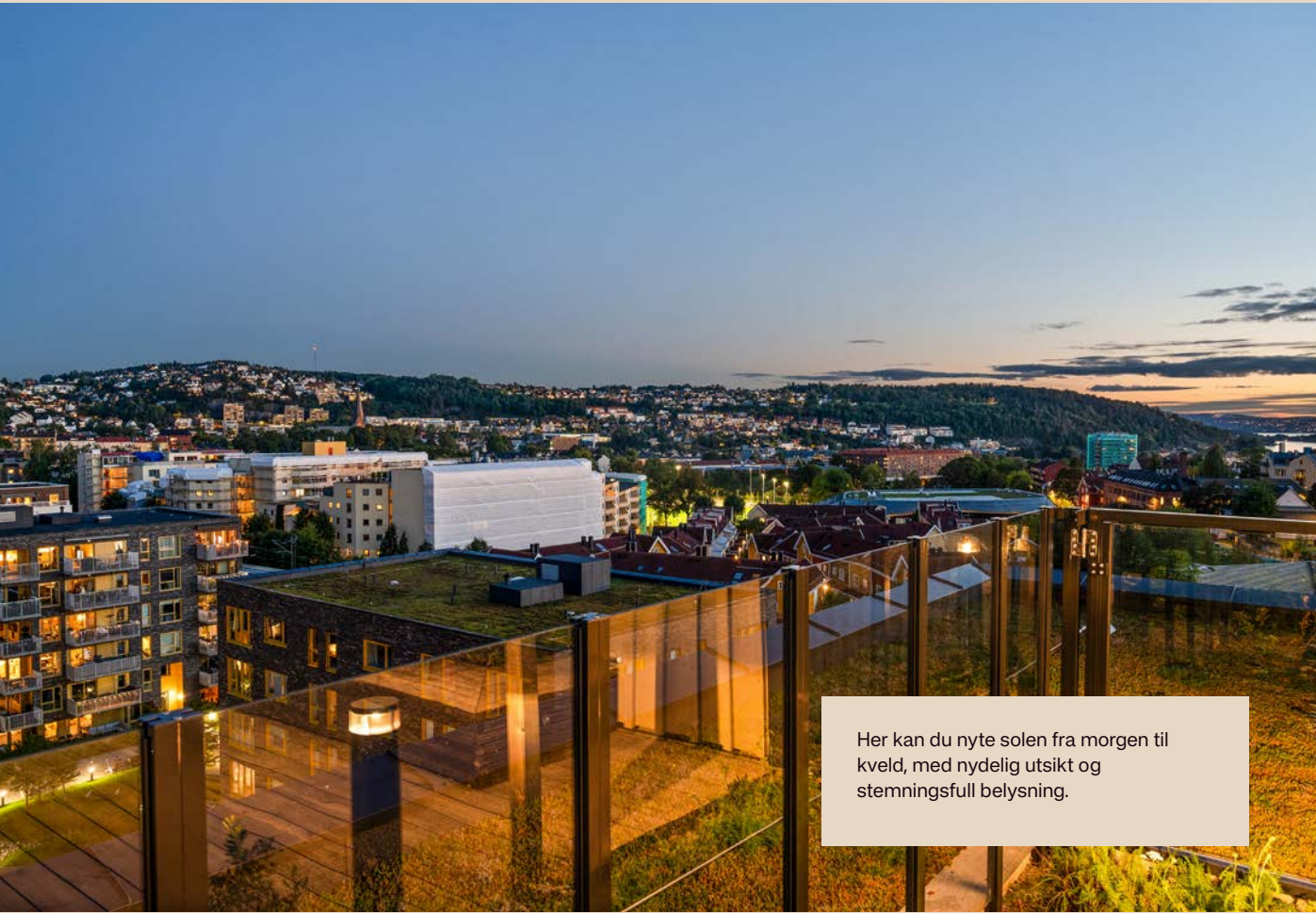
Elegant entré med rene linjer og garderobeløsning med speilfronter – en smakfull velkomst til hjemmet.



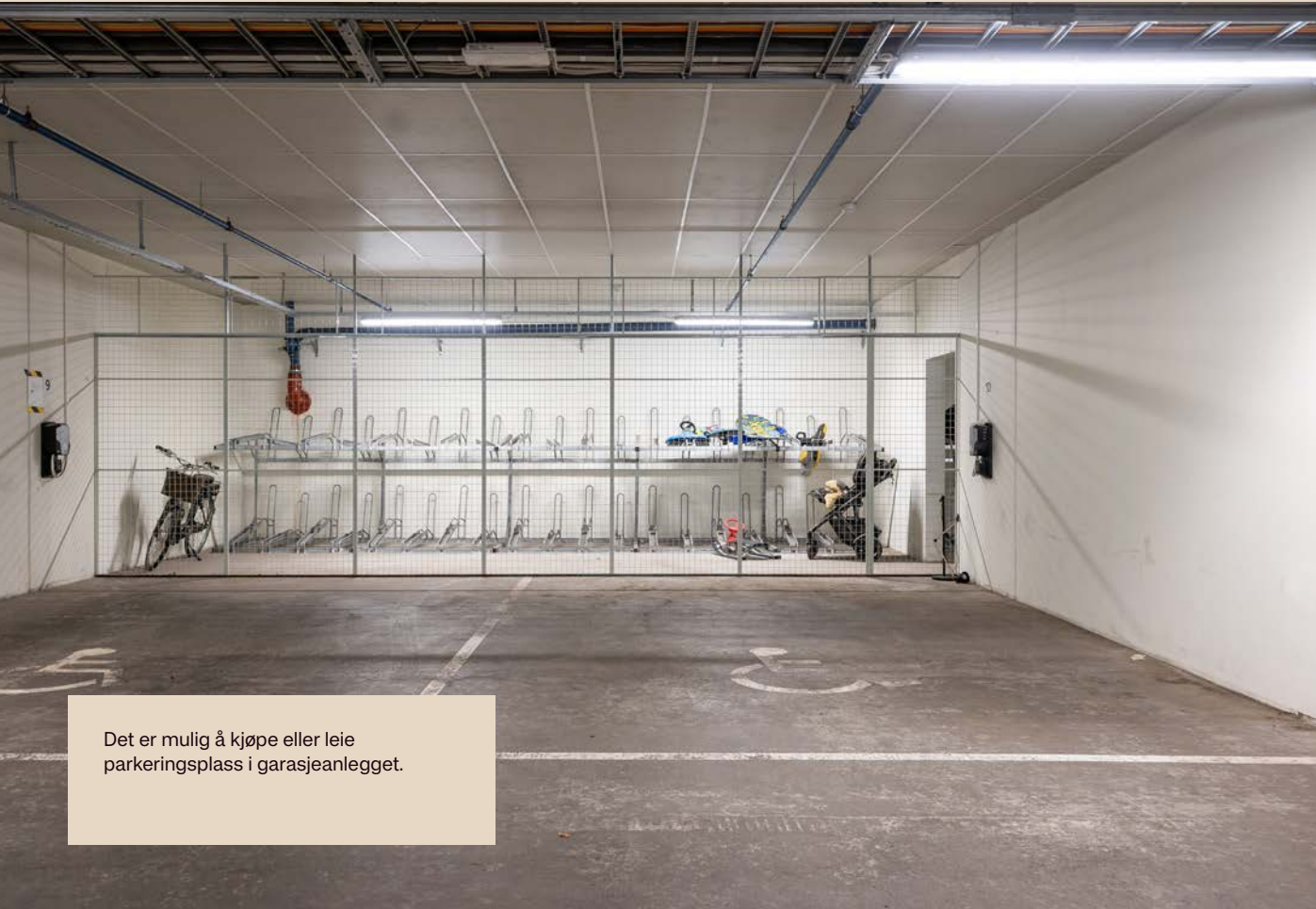
Eikeparketten er gjennomgående for leiligheten.



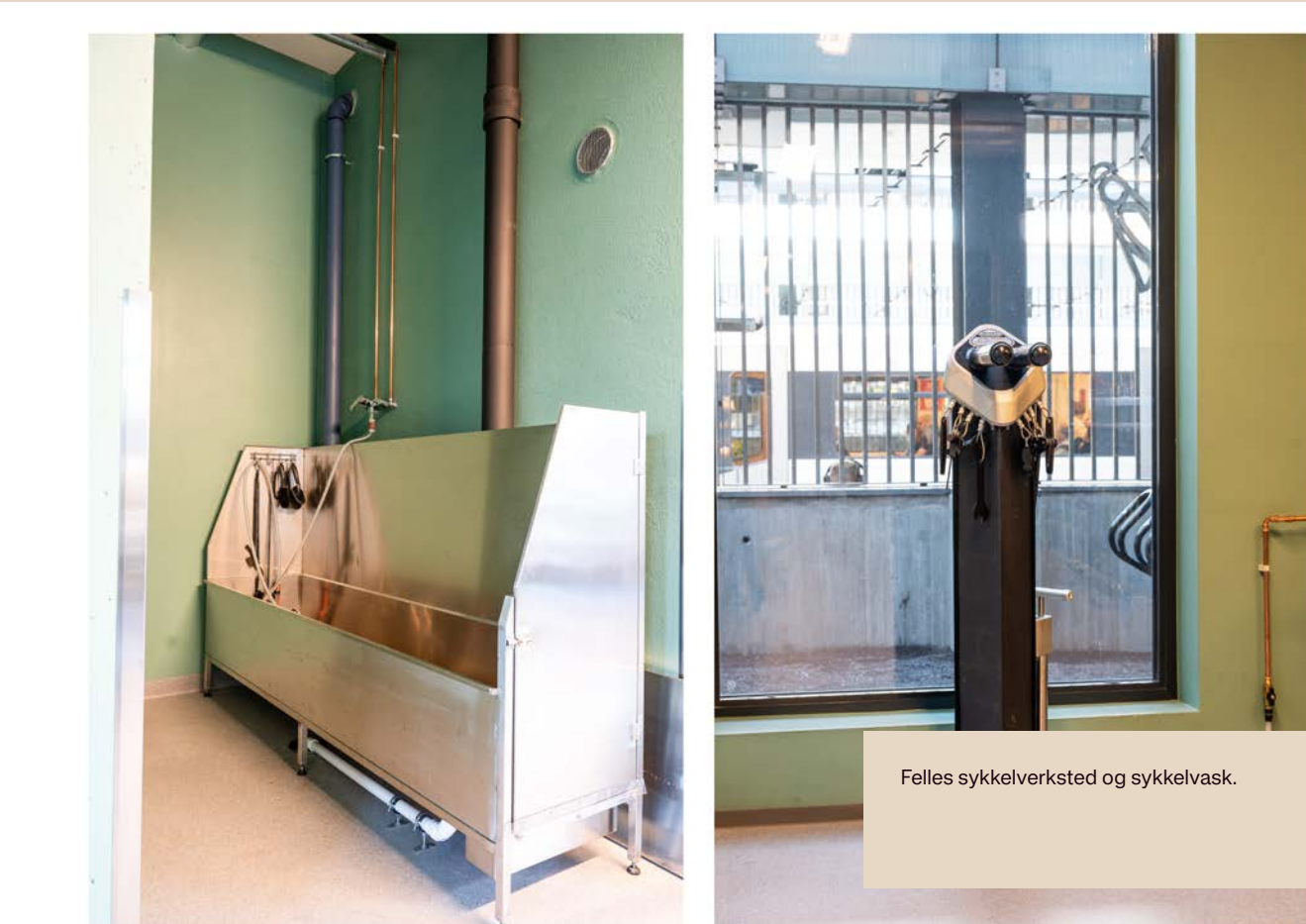
Felles takterrasse med vidstrakt utsikt og eksemplariske solforhold.



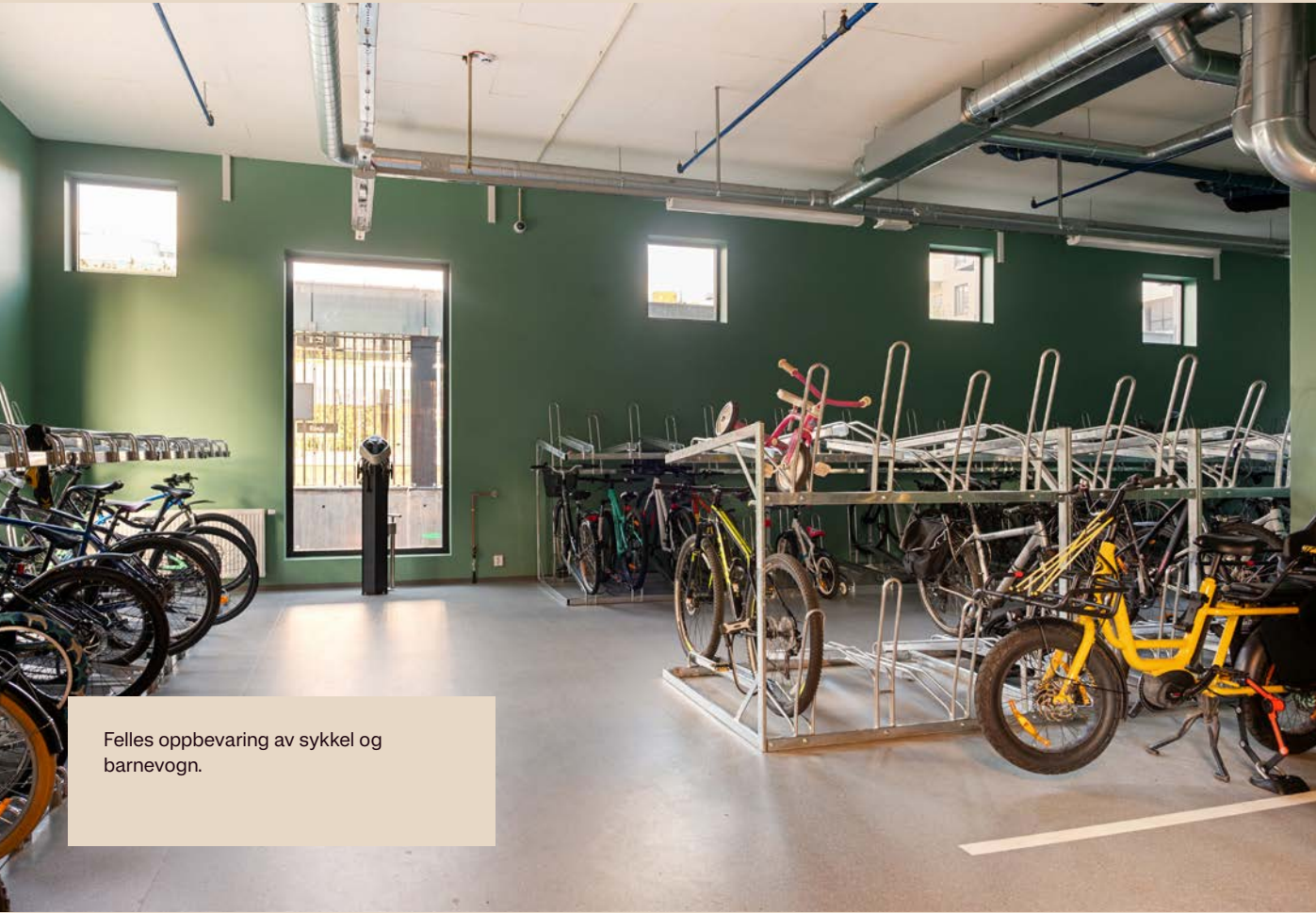
Her kan du nyte solen fra morgen til kveld, med nydelig utsikt og stemningsfull belysning.



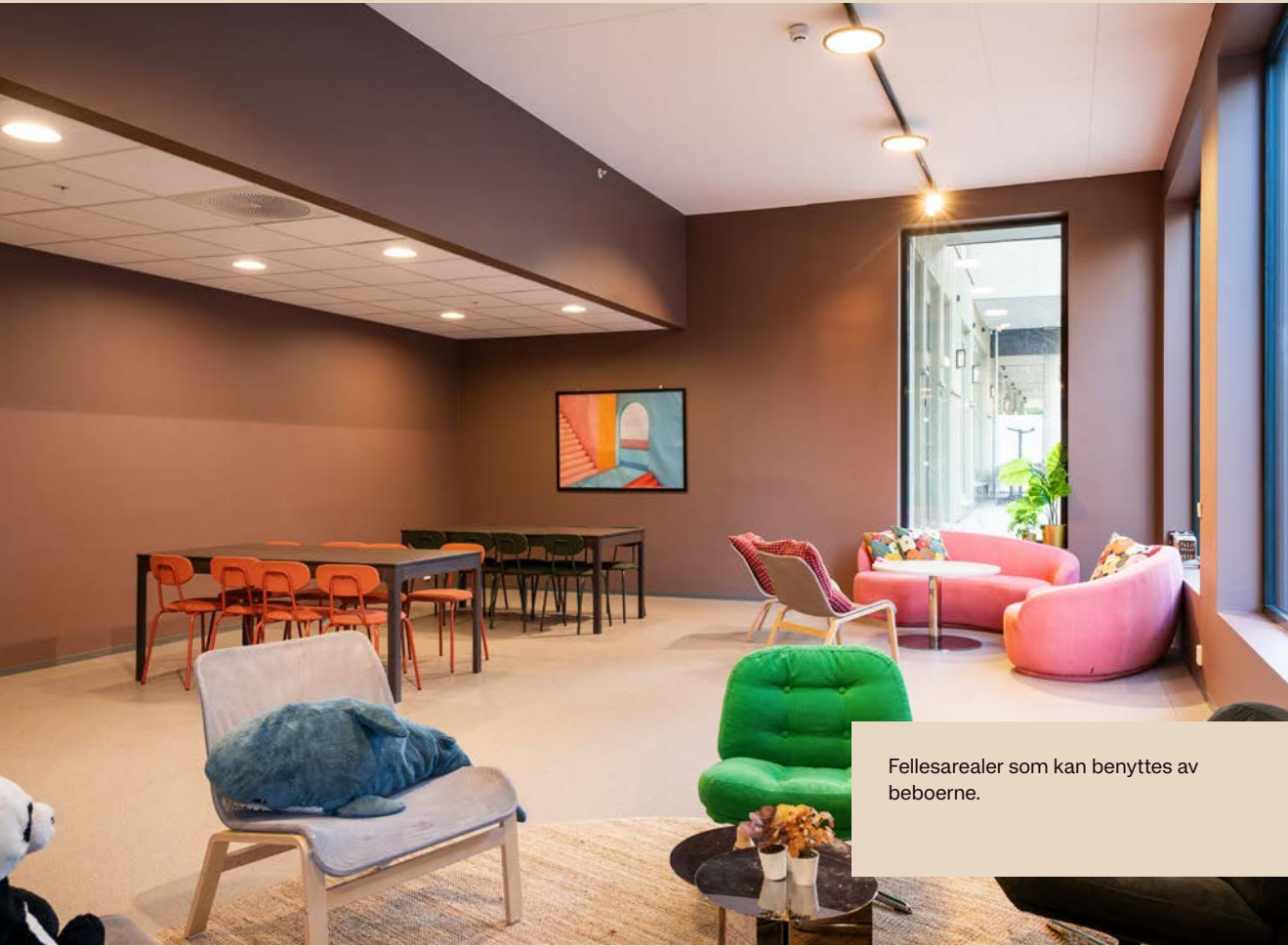
Det er mulig å kjøpe eller leie parkeringsplass i garasjeanlegget.



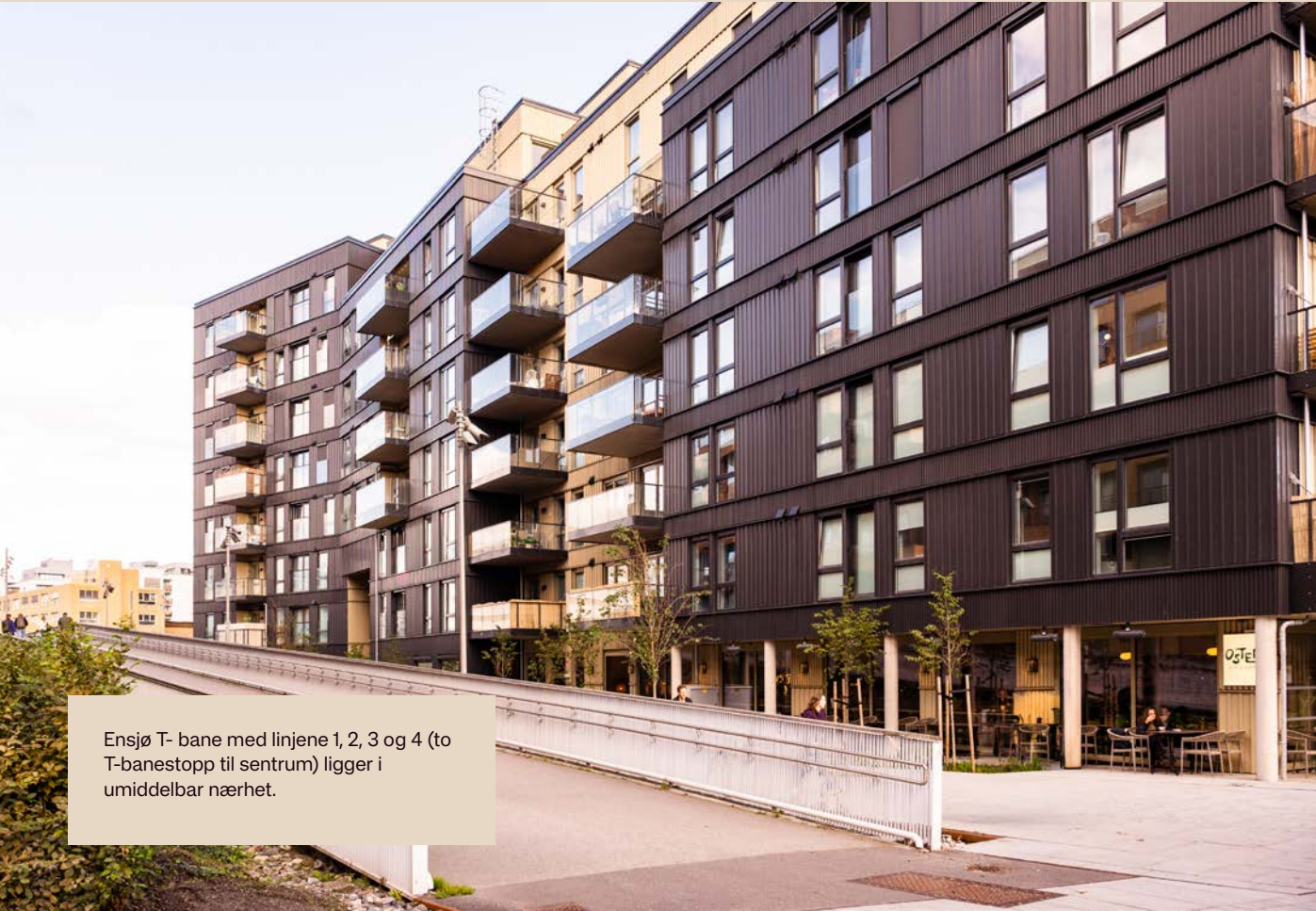
Felles sykkelverksted og sykkelvask.



Felles oppbevaring av sykkel og barnevogn.



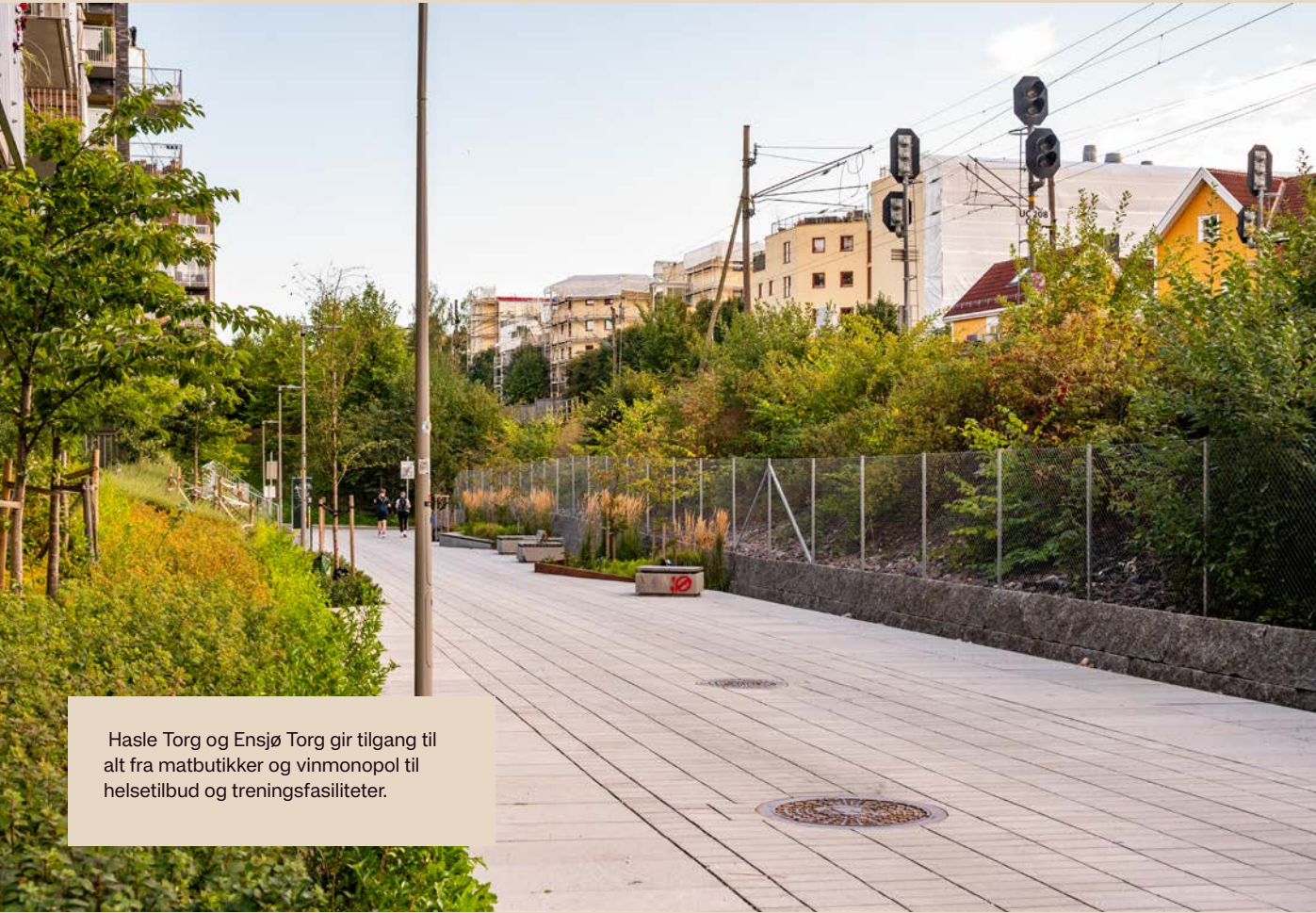
Fellesarealer som kan benyttes av beboerne.



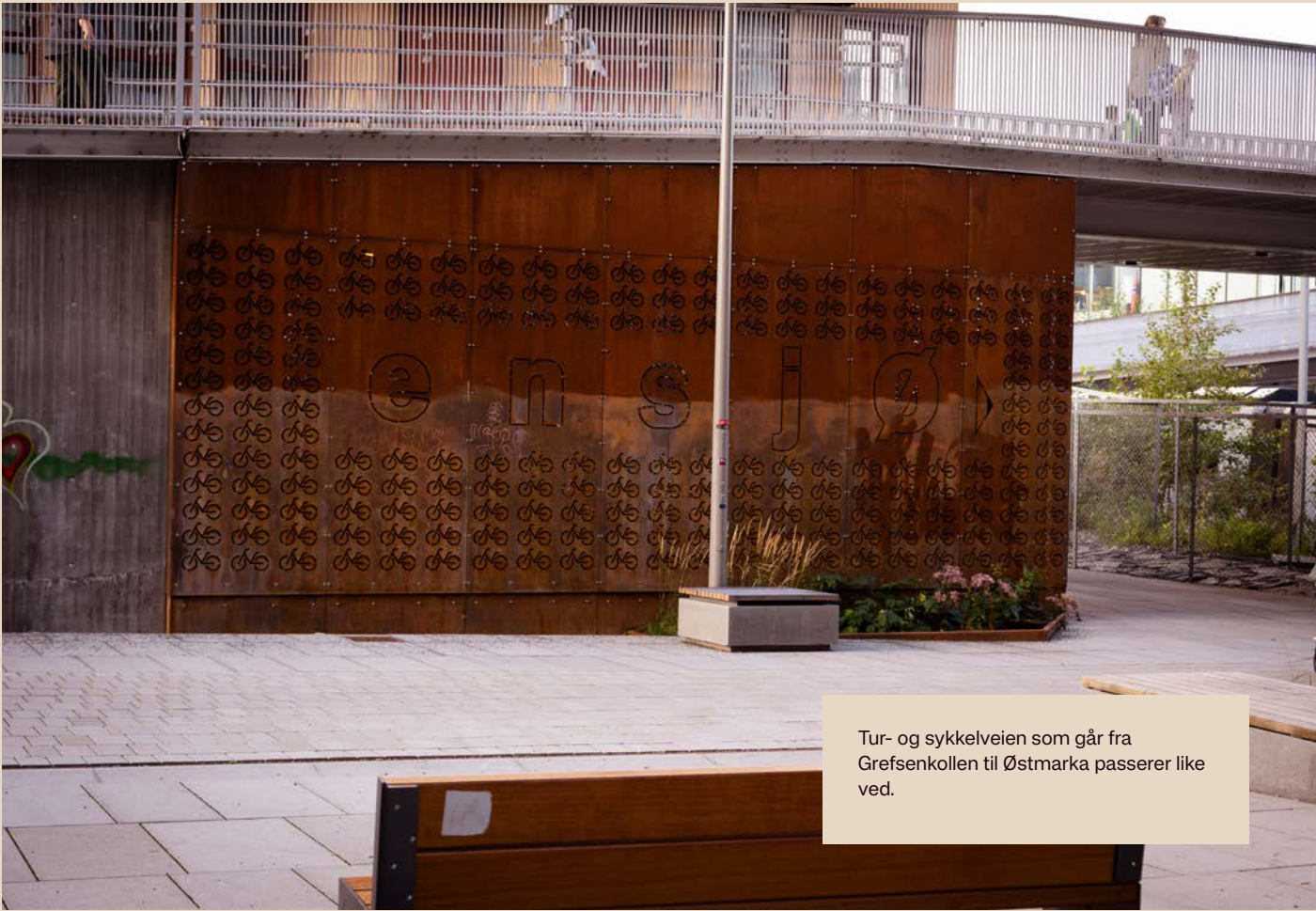
Ensjø T- bane med linjene 1, 2, 3 og 4 (to T-banestopp til sentrum) ligger i umiddelbar nærhet.



Ensjø Torg Barnehage er rett ved leiligheten.



Hasle Torg og Ensjø Torg gir tilgang til alt fra matbutikker og vinmonopol til helsetilbud og treningsfasiliteter.



Tur- og sykkelveien som går fra Grefsenkollen til Østmarka passerer like ved.

PLANTEGNING



SKEDSMOGATA 25F

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 9 100 000

Omkostninger kjøpers beløp

9 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

227 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

228 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

241 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

9 328 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 341 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 341 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 725,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader likt pr
seksjon: 320,00,-

Felleskostnader brøk bolig: 3 115,00,-

Bredbånd: 290,00,-

Lyse AS står for direkte fakturering til alle eiere basert på
målere i hver boenhet. Fakturert etter faktisk forbruk og
de til enhver til gjeldende kostnadene til leverandøren.

Inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale
avgifter og drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse
av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av
salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen fellesgjeld pt.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd 290,00,- inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 7 886 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Info om formuesverdi: Det foreligger ikke formuesverdi for leiligheten i det den ble ervervet i 2024.

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

Formuesverdi er en beregnet verdi som fastsettes av Skatteetaten og brukes som grunnlag for formuesbeskatning. Den gir ikke et uttrykk for markedsverdien, men ligger normalt betydelig lavere.

For primærbolig (boligen du selv bor i) settes formuesverdien til inntil 25 % av beregnet markedsverdi. For sekundærbolig (bolig du ikke selv bor i) settes formuesverdien til inntil 100 % av beregnet markedsverdi.

Beliggenhet

Ensjøbyen er et område i sterk vekst som utvikler seg til en sentrumsnær bydel med en variert miks av boliger, kontorer, handel og servicetilbud. Beliggenheten gir kort vei til Kampen, Lille Tøyen Hageby og Hasle. Nærområdet byr på tur- og sykkelstier, parker, benker og grønne lekeplasser. Tøyenparken ligger i nærheten med gode muligheter for piknik og grilling, mens Kampen og Grünerløkka frister med shopping, hyggelige kafeer og et levende bymiljø.

Selve Ensjø er et boligområde i rask utvikling, med et stadig bredere servicetilbud og flere attraktive grøntområder. Et godt eksempel er Tiedemannsparken, med store gressletter, sykkelstier og ulike aktivitetsplasser. Transportmulighetene er svært gode: Ensjø T-banestasjon (linje 1–4) ligger i umiddelbar nærhet, kun to stopp fra sentrum, mens Tøyen T-banestasjon (linje 1–5) også er lett tilgjengelig. I området finner man dessuten skoler, barnehager, restauranter og dagligvareforretninger. Til fots når man det nye Tøyenbadet på rundt 14 minutter.

Det finnes flere gode skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Kampen skole, Nyskolen i Oslo og Hasle skole. Kampen barnehage og Ensjø Torg barnehage ligger begge i gangavstand, og området er godt tilrettelagt for barnefamilier.

For den som ønsker å være aktiv, ligger moderne treningssentre som SATS Kampen og SATS Hasle i nærheten. På toppen av Ensjø etablerer NRK seg i nye, moderne lokaler.

Tur- og sykkelveien som går fra Grefsenkollen til Østmarka passerer like ved, og i tillegg finnes flere grønne friområder som er populære både sommer og vinter. Blant de mest besøkte rekreasjonsområdene er Tøyenparken, Botanisk hage, Jordal Amfi, Middelalderparken og Vålerenga. Oslo sentrum og Grünerløkka med sine butikker, barer og restauranter ligger også i gangavstand.

Utviklingen av Ensjøbyen startet i 2004 da bystyret i Oslo vedtok å transformere området fra næringsdominert preg til en attraktiv og grønn bydel med boliger, aktivitetsplasser og urbane kvaliteter. Planene omfatter titusenvis av kvadratmeter med forretninger, spisesteder, treningssentre, kulturtilbud og underholdning. Ensjøbyen får et tydelig urbant preg, med vekt på miljøvennlige løsninger og gode kollektivtilbud som legger til rette for en bærekraftig byutvikling.

Parkering

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegget fra utbygger Skanska. Prisen for garasjeplass er 700 000,- + omk. Det er mulig å ta over selgers leiekontrakt av garasjeplass for ca. 1 800,- i mnd.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1720.3 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke

den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 03.09.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.09.2025.

Innhold

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod
6. etasje
BRA-i: 90 m² Entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje
6. etasje
10 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Entré:
Ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré, der moderne preg og nøye utvalgte detaljer skaper en varm stemning. Her er det godt med plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.

Stue:
Fra stuen har du direkte utgang til en balkong med gode solforhold. Balkongen er utstyrt med både belysning og strømuttak.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en 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.

Bad:
Leiligheten har to bad. Veggene har lyse fliser med lysebrun terrazzo utførelse. Himling er med hvite stålplater og gulvet har grå fliser. Mosaikkfliser i dusjsonen. Dusjdører med sorte detaljer og matt sort dusjgarnityr. Hvit servant og matt sort servantbatteri med sort skuffeinnredning. Vegghengt toalett. Ventilasjonen er balansert med avtrekk og spalte under dør for luftsirkulasjon.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, det andre rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det samme gjør det tredje rommet. Alle rommene er lyse og rolige, med smakfulle overflater og god planløsning.

Balkong:

Gode solforhold på balkongen fra ca. kl. 14-21 på sommeren opplyser selger.

Oppvarming:
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 boden og soverommene, tilknyttet fjernvarme, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning og moderne isolasjonsstandard, noe som gir jevn og energieffektiv oppvarming og godt inneklima.

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

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Nicolay Folke Schrøder

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Byggemåte:
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. Funksjonstest av vinduer, ytterdør og balkongdør viser at disse fungerer som forutsatt, uten registrerte avvik.
Ingen informasjon om grunnmur og drenering er oppgitt i

rapporten.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Bad 1 I Kontroll i tilliggende konstruksjoner.
- Hulltaking er ikke utført, da baderommene er prefabrikkerte 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.

Bad 1 I Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran).
- 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.

Bad 2 I Kontroll i tilliggende konstruksjoner.
-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 raskt opp etter dusjing. Riktig fall og vannbåren varme bidrar til å unngå fuktsamling mellom tettesjikt og flis.

Bad 2 I Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran).
-Det er ikke gjennomgått dokumentasjon for v5trommets 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 prosjekteresog utfres etter gjeldende forskrifter og standarder (TEK17 og NS3420).

Øvrig informasjon

Adresse

Skedsmogata 25F, 0655 OSLO

Gnr. 237, bnr. 22, snr. 78, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Thomas Khanh Nguyen og Nathalie Thanh Bui

Sameie

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 934005082

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

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

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.
Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styrerommet.no

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Revisor er PWC.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 93733826

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Forkjøpsrett: Ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:
ARSREGNSKAPE?

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

I 2025 er det budsjettet med et driftsresultat på 301 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det månedlige strømforbruket er ca. 280,- i snitt i mnd. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og næringsforhold (S-4858). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/237/22/78:
12.03.1941 - Dokumentnr: 2574 - Erklæring/avtale
DEN SØRVESTRE, RESTERENDE DEL AV HOVEDBØLET,
FORUTSETTES I
HANDEL OG VANDEL Å FØLGE NABOEIENDOMMEN I
OSLO,
SKEDSMOGATA 25
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1949 - Dokumentnr: 401707 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1949 - Dokumentnr: 401708 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
støttemur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Best. om vann/
kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1975 - Dokumentnr: 504128 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1998 - Dokumentnr: 45328 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2019 - Dokumentnr: 1391118 - Bestemmelse om
adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om
gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2025 - Dokumentnr: 1107217 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No2 AS
Org.nr: 934 963 407
Elektronisk innsendt

19.07.2024 - Dokumentnr: 1722912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/6865

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med
gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen
begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er
tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må
være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter
er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en
sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke
om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må

kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan

dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 800,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 670,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 143 170,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

22.09.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

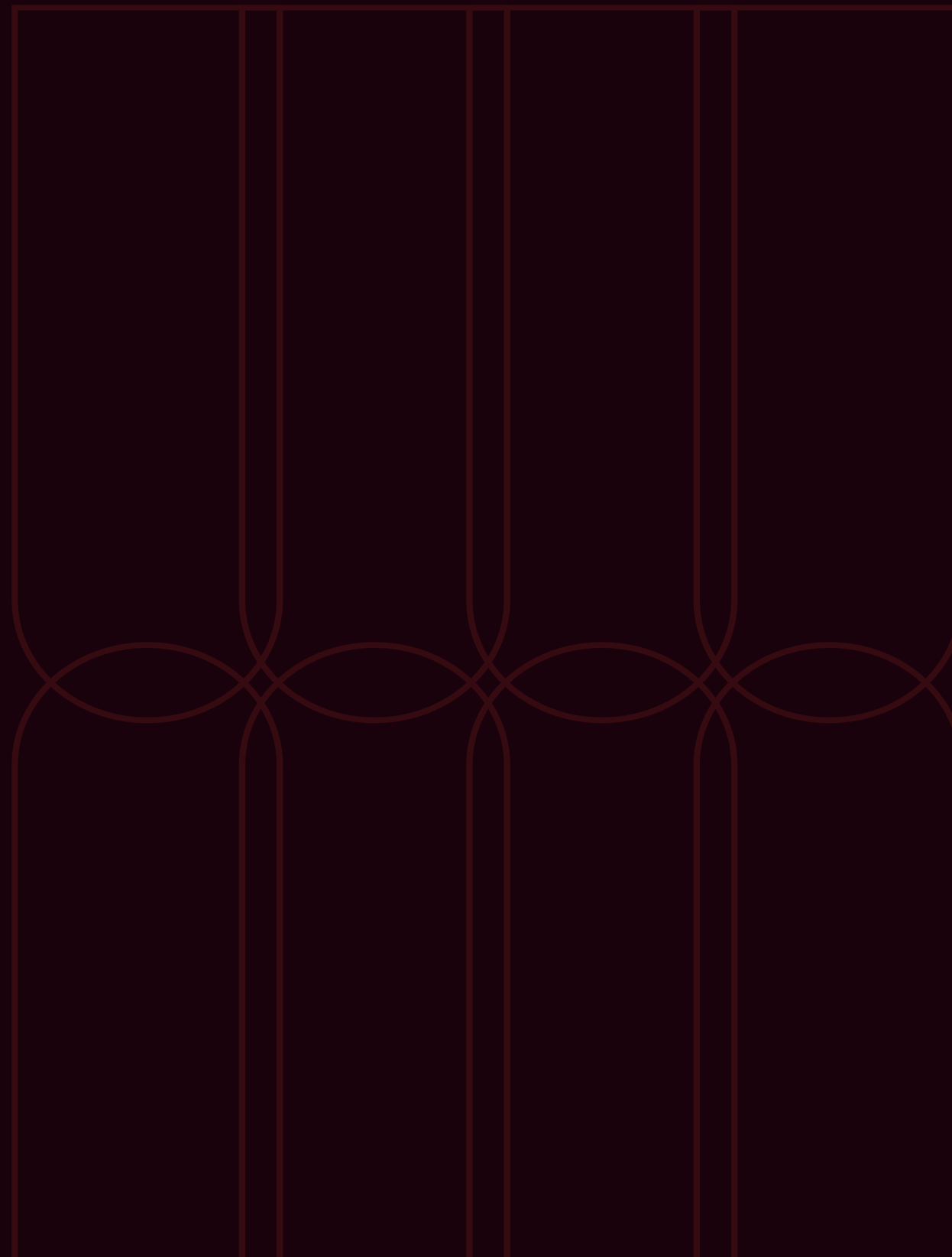
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SKEDSMOGATA 25F

VEDLEGG



Nabolagsprofil

Skedsmogata 25F - Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø	1 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.1 km	
Ensjø T	3 min	🚶
Linje 5N, FB5B	0.2 km	
Tøyen stasjon	14 min	🚶
Linje RE30, R31	1.2 km	
Helsfyr	16 min	🚶
T-bane, buss	1.3 km	
Lakkegata skole	21 min	🚶
Linje 17	1.8 km	

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
495 elever, 21 klasser	0.3 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
351 elever, 17 klasser	1 km	
Vålerenga skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
499 elever, 26 klasser	1.1 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	10 min	🚶
616 elever, 46 klasser	0.8 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
386 elever, 27 klasser	1 km	
Etterstad videregående skole	11 min	🚶
588 elever, 41 klasser	0.9 km	
Hartvig Nissens skole	14 min	🚶
630 elever	1.1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

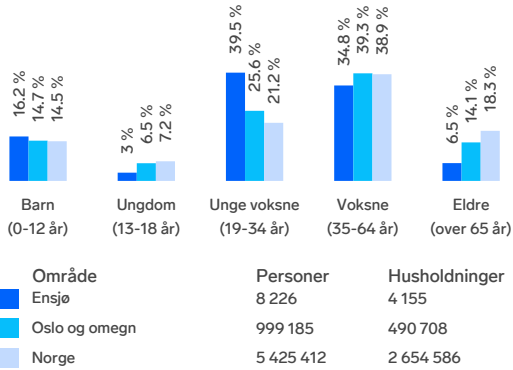
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ensjø Torg barnehage (0-5 år)	1 min	🚶
62 barn	0.1 km	
Kampen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
80 barn	0.2 km	
Kardemomme barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
50 barn	0.3 km	

Dagligvare

Spar Ensjø	2 min	🚶
Rema 1000 Ensjø	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



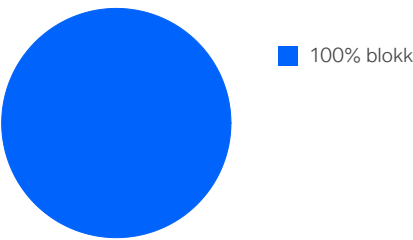
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Kampen skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
Kampen park	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Fresh Fitness Ensjø	3 min	🚶
SATS Kampen	6 min	🚶

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

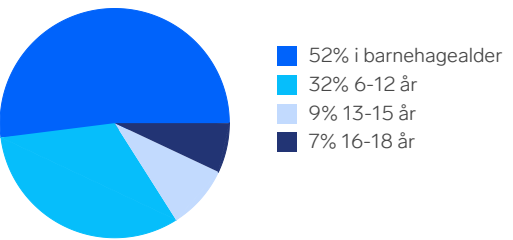
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	12 min	🚶
Vitusapotek Ensjø Torg	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

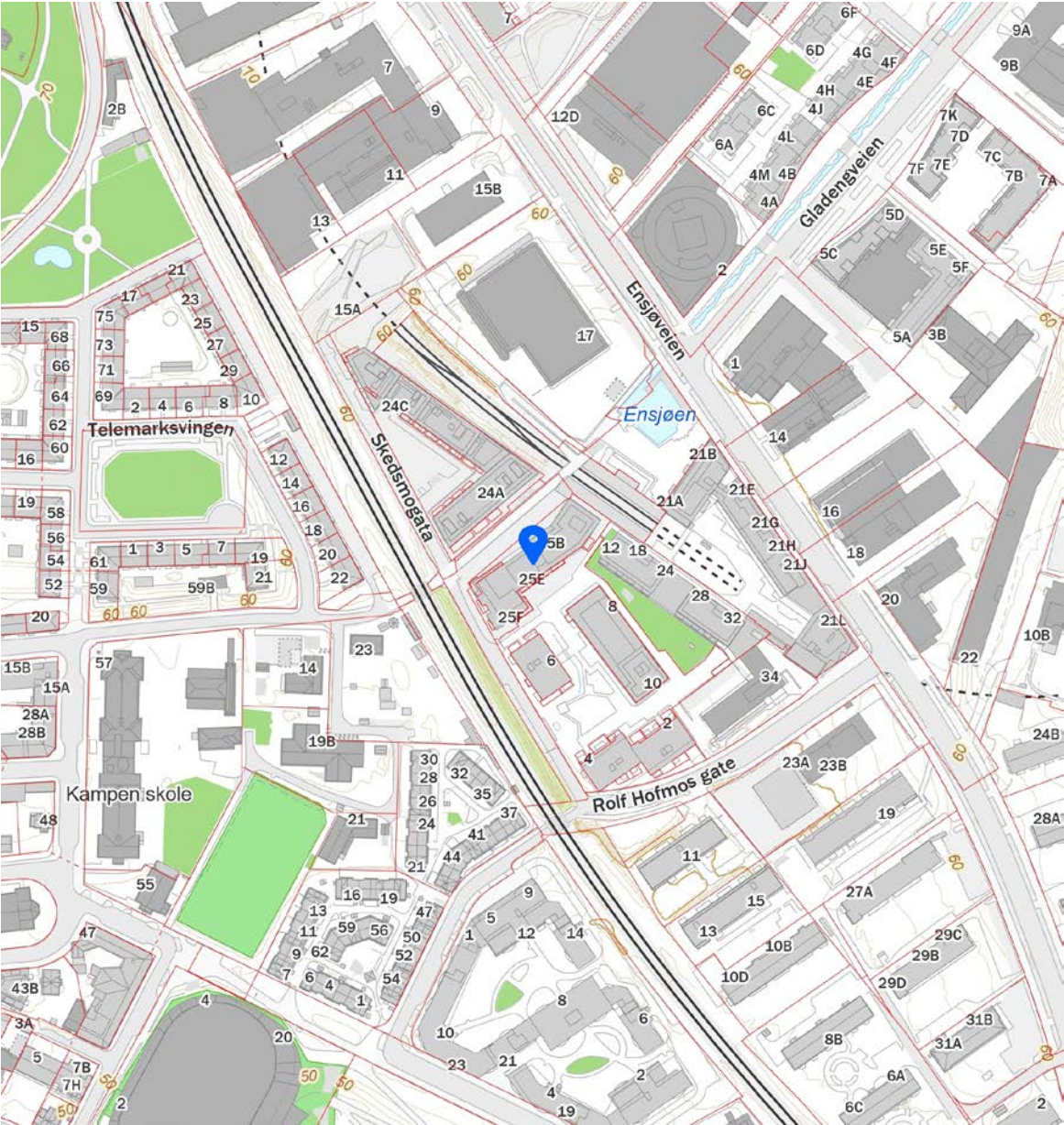
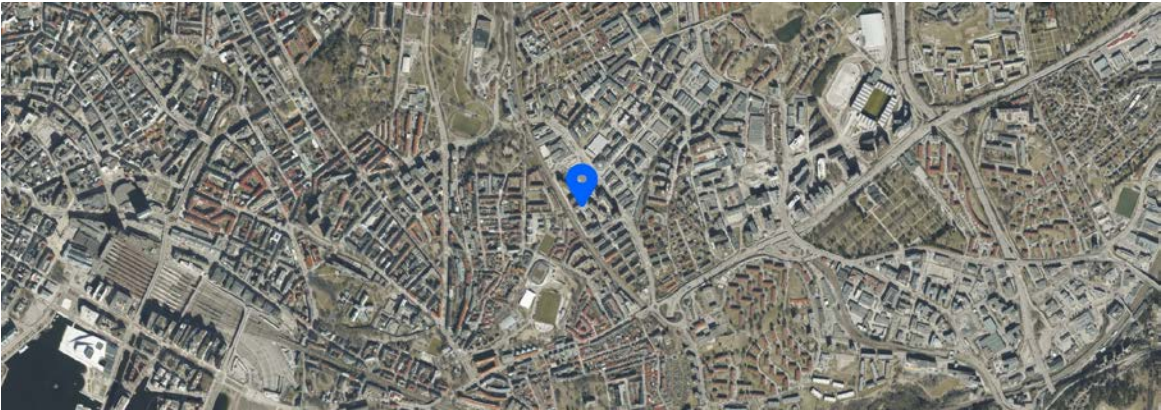


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nathalie Thanh Bui	Thomas Khanh Nguyen
Gateadresse	
Skedsmogata 25F	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NTB, TKN

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg for elbil er allerede installert for alle parkeringsplasser i garasjeanlegget.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250135

Initialer selger: NTB, TKN

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Bui	ade6a240113b43ad9715a a03e56df626937cd1b4	19.09.2025 20:47:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Khanh Nguyen	479f056f831b3eb8d0944 e361d7a3bfeb4b8d366	17.09.2025 12:50:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250135

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

Tilstandsrapport



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



Befaringsdato
12.09.2025

Rapportdato
15.09.2025

Markedsverdi
Ikke definert

TG0
3

TG1
19

TG2
0

TG3
0

TGIU
4

Nicolay Schröder
Takst & BefaringsSenteret AS
nicolay@takst-befaringssenteret.no
+4793827327

Oppsummert BRA:
90 m² / 5 m²

Hjemmelshaver:
Thomas Kanh Nguyen, Nathalie Bui



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



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 Schröder
Takst & BefaringsSenteret AS
nicolay@takst-befaringssenteret.no
+4793827327

Informasjon og sammendrag om boligen



Nøkkelinformasjon		
Eiendomstype	Byggeår	BRA-i / BRA-e:
Leilighet	2024	90 m² / 5 m²
Tomteareal	Antall soverom	Rapport utløper
1720 m²	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 skuffeinnredning. 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

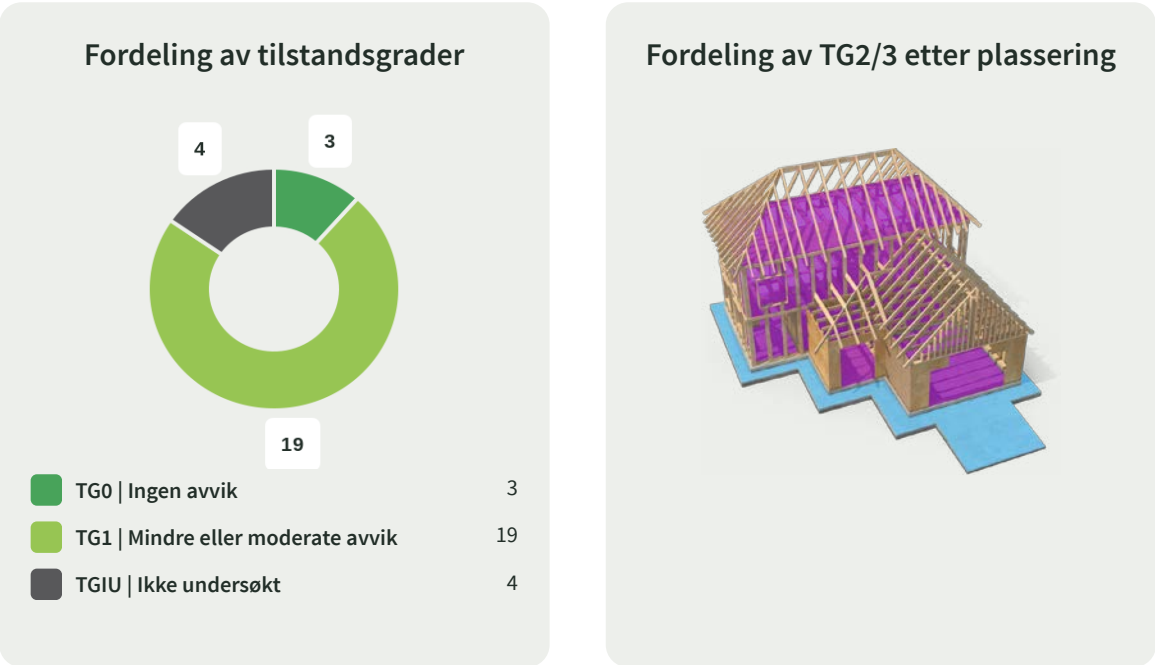
Kjøkkenet har åpen løsning mot stue, med 1-stavs eikeparkett på gulvet og malte flater på vegg og himling. Innredning består av HTH-kjøkken med lyse beige overskap og sorte laminerte underskap, grå laminat benkeplate som imiterer betong, integrerte hvitevarer fra Electrolux, sort vask og kjøkkenarmatur,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



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 3 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 byggt teknisk 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

i 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 røykvarsler 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.

- i 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 Balkonger, takterrasser, veranda og lignende

Beskrivelse og avvik

Balkongen består av prefabriert betongelement, opphengt med stålvaiere/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.

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.

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 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.

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.

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.

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. Dusjsjonen har mosaikkflis. Det er målt rikelig med fall utenfor dusjsjonen, over 1:100, og i dusjsjonen 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 v5trommets 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 innerdører for å sikre god luftsirkulasjon. Ingen tegn til fukt eller svekket innneklima 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 garantisaker.

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 innneklima 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 bruk-sarealet 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.
- Oppdragsnr.:

Side: 23 av 31

Befaringsdato: 12.09.2025
- 84
- Skedsmogata 25F, 0655, Oslo Leilighet,
Oslo
237/22


- 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
- Oppdragsnr.:

Side: 24 av 31

Befaringsdato: 12.09.2025
- 85

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

- Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
- Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
- 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 tilfredsstillende 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.

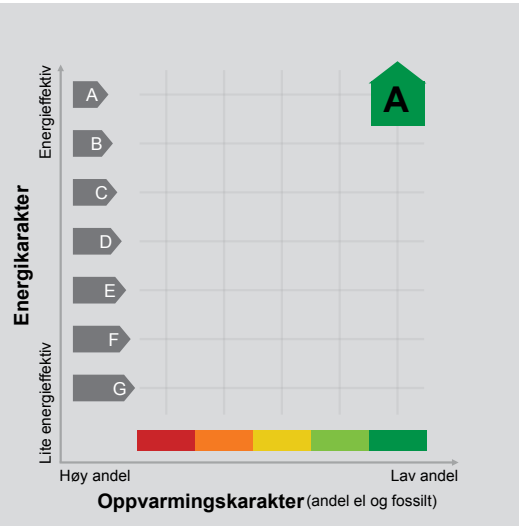
Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
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/(m²·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/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 798 kWh/år

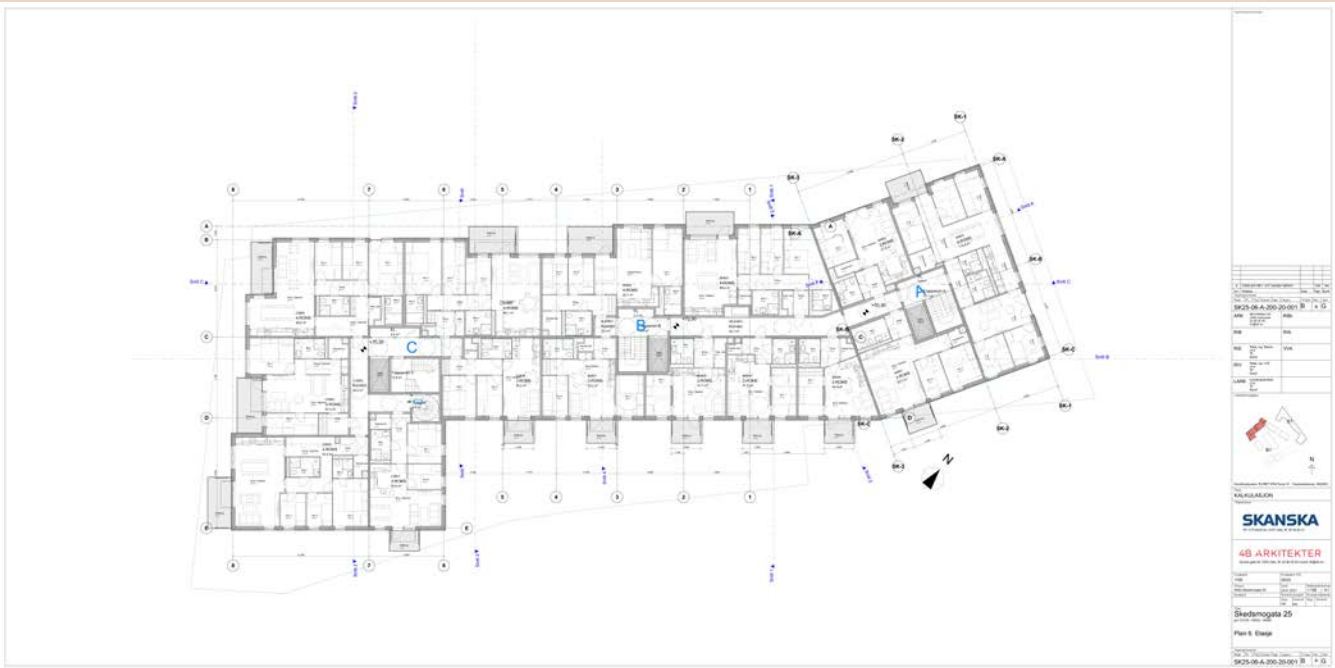
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	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 %
--------------------------------------	--------



Plan- og bygningsetaten



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- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Plan 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

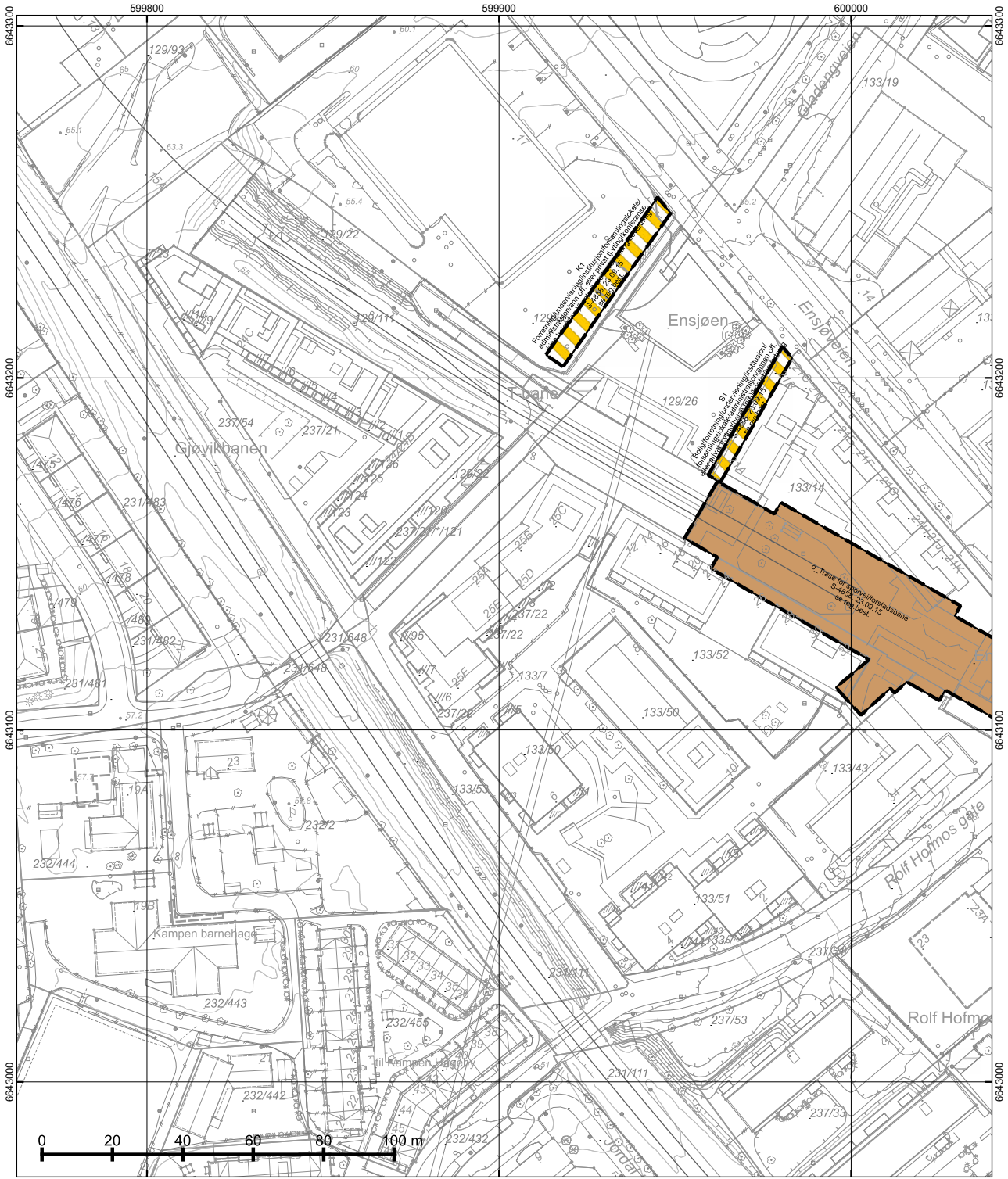
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Hedda Opdahl - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SKANSKA BOLIG AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO





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

PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085

Adresse: Skedsmogata 25

Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.:

Kommentar:

– 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.

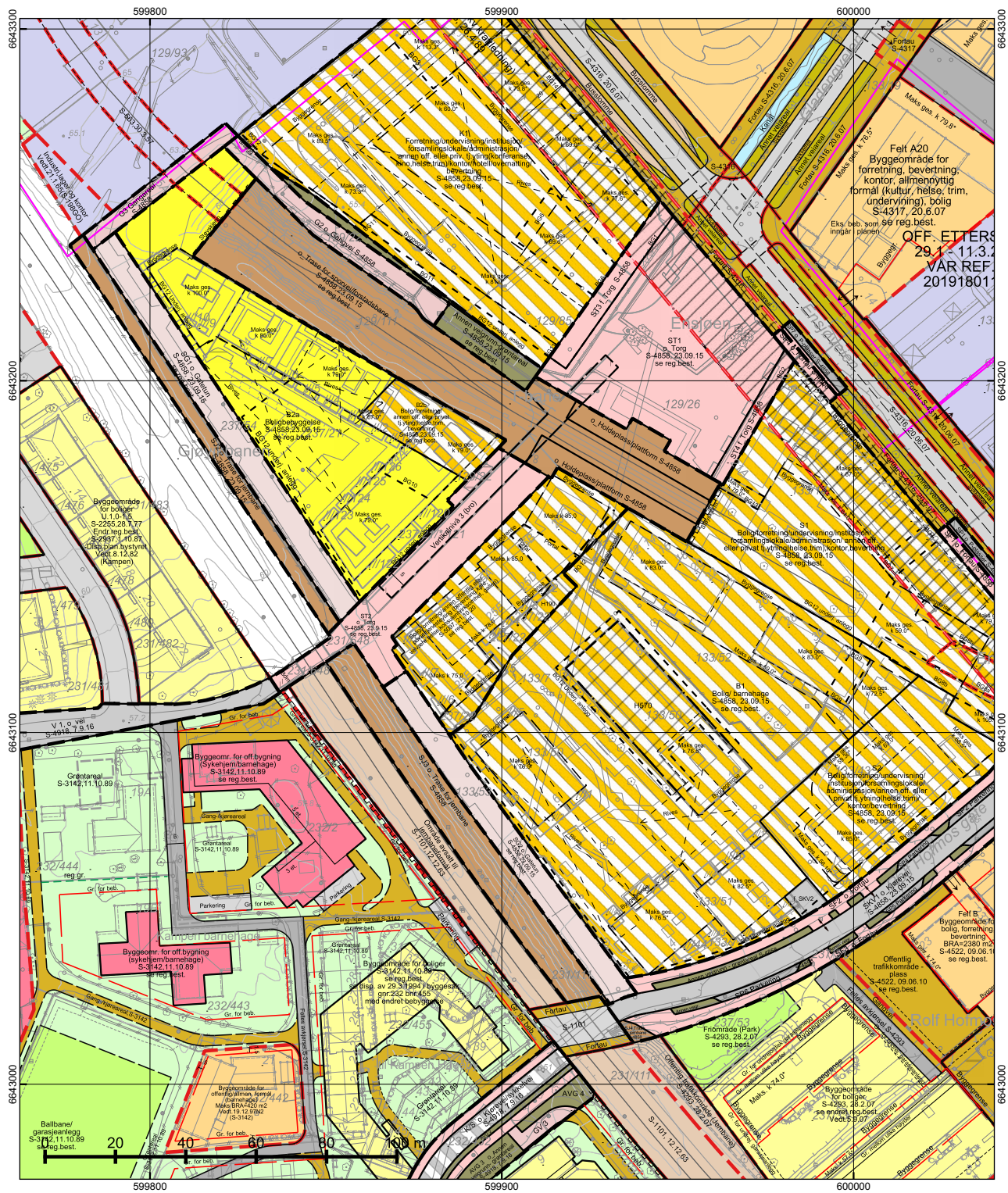
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

102

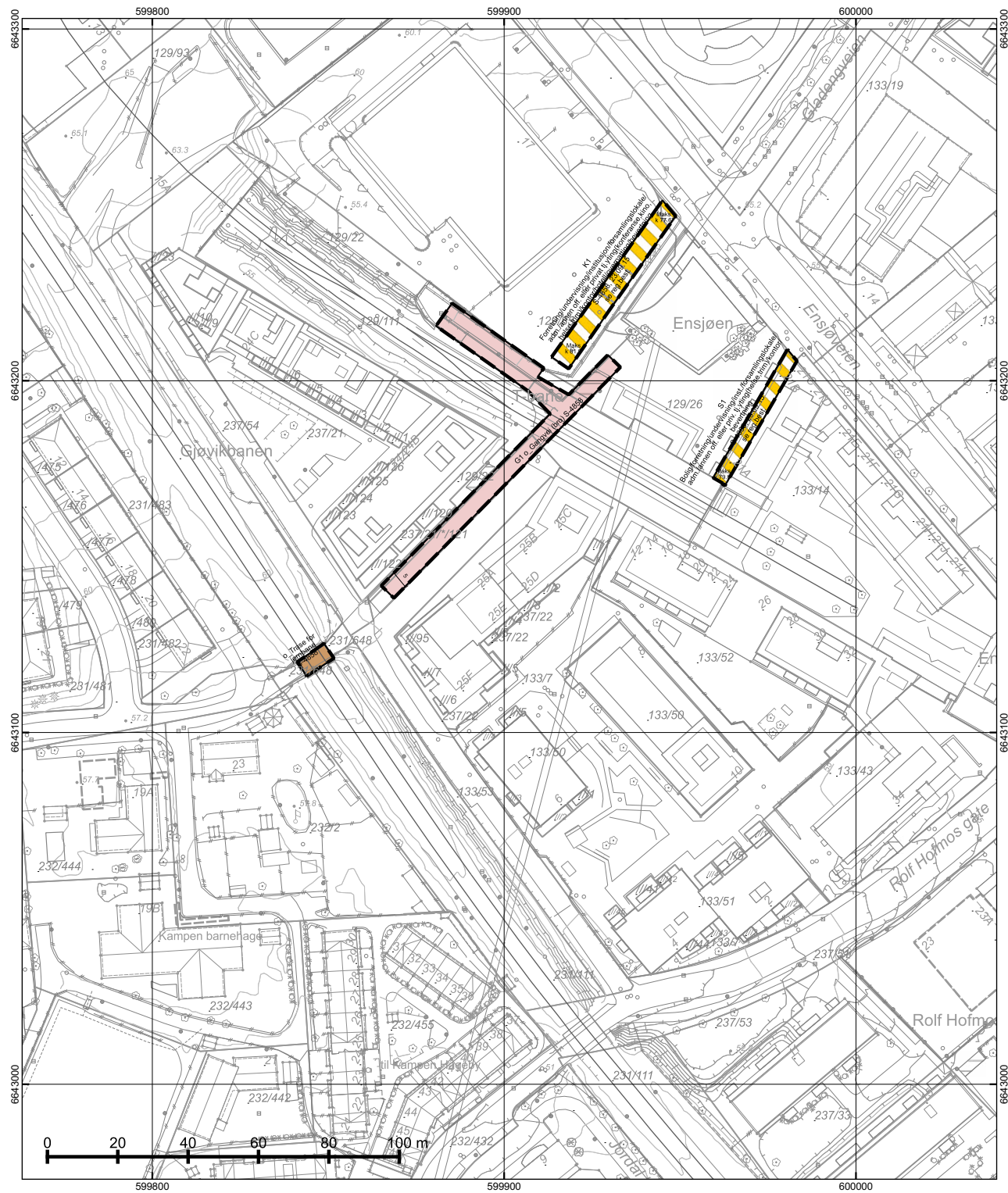
103



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo 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.		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.
	PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085 Adresse: Skedsmogata 25 Gnr/Bnr: 237/22	Deres ref.: Kommentar: Se tegnforklaring på eget ark	

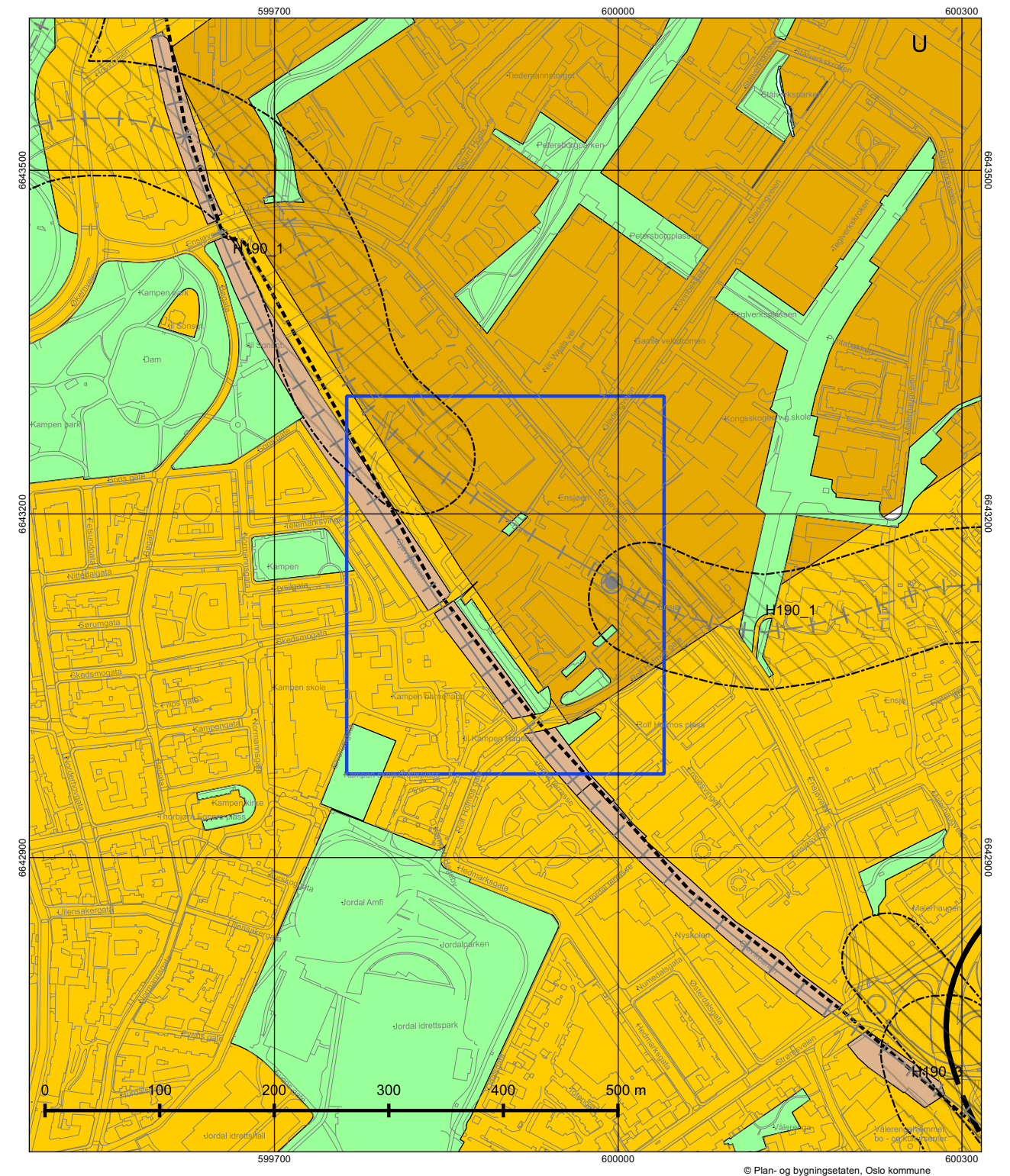


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo 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.	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.
	PlottID/Best.nr: 147289/ 86519085 Adresse: Skedsmogata 25 Gnr/Bnr: 237/22	Deres ref.: Kommentar: Se tegnforklaring på eget ark

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



) Oslo

Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147289/86519085
Deres ref.:

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](#)

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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
 - Trase 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 utnyttning 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 spormidt 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 bygningsselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningsselementer 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 støutsatt 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/miljølukk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølukk 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 inngjerdes.

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 bevegelsehemmede.

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/ takterasse 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 drenevann.

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 rørnett 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 tiliggende 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 tiliggende 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 veggiv 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 m². Inntil 3 800 m² 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 m² hvorav minimum 2 600 m² skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige 4 000 m².

Det tillates inntil 1800 m² BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

Minst 300 m² 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 m². Herav tillates inntil 3 400 m² 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 Trasé 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 grønnsstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres.

ST1 (Ensjo 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 samlenende 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.
Plattform, 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 utkravingens/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 utkravingens/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 brannbilatkomst 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 utkravingens 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 utkravingens 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 B1og/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

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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 leilighetspant.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Vollen, e-post: ensjotorg6@styrommet.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
Arsmelding/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:	Fraserveien 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

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 934 005 082
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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

Driftsresultat	638 178	0
----------------	---------	---

Finansinntekter og
finanskostnader

Annen renteinntekt	1 042	
Sum finansinntekter	1 042	0

Sum finanskostnader

Sum finanskostnader	0	0
---------------------	---	---

Netto finans

Netto finans	1 042	0
--------------	-------	---

Resultat før skattekostnad

Resultat før skattekostnad	639 220	0
----------------------------	---------	---

Årsresultat

Årsresultat	639 220	0
-------------	---------	---

Totalresultat

Totalresultat	639 220
---------------	---------

Overføringer og
disponeringer

Overføringer til/fra annen egenkapital	639 220
Sum overføringer og disponeringer	639 220

Utskriftsdato 21.07.2025

Organisasjonsnr 934 005 082

Side 1 av 3

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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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 Ensjø. 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 Ensjø 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

Sak 7

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 Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameiet til Årsmøte 24. April 2025

Styret for Eierseksjonssameiet Ensjø 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.

Nøkkelservice: 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

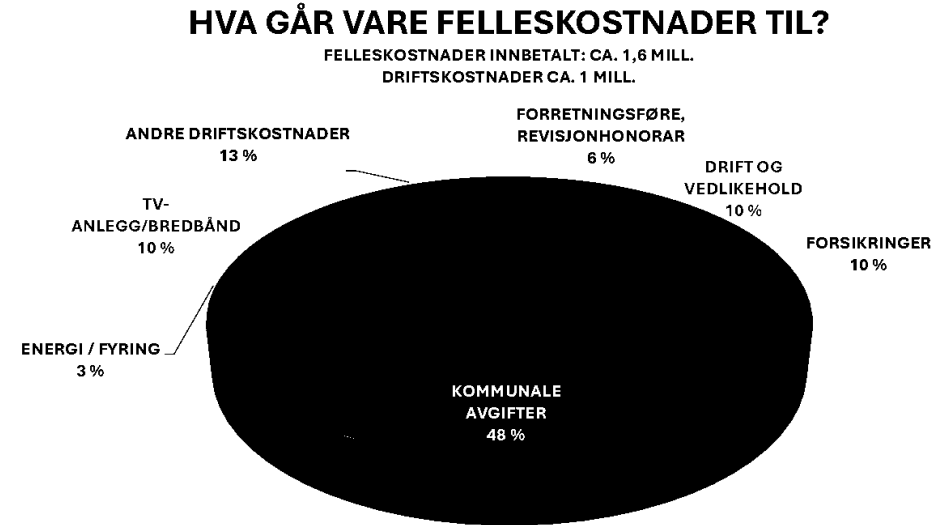
I Portalen er det ikke tillatt å kjøre gjennom, eller å parkere. Det er heller ikke tillatt å parkere på brannoppstillingsplassene på Utomhussameiets område. Utomhussameiet har kameraovervåkning ved inn- og utkjøring på området og man betaler et parkeringsgebyr basert på tiden på tillatt parkeringsplass. 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 årsmøteregnskap som viser en detaljert fremstilling av sameiets økonomi for 2024.



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 filtre 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4136 Årsrapport og regnskap.pdf 14 av 27



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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

14 av 27

4136 Årsrapport og regnskap.pdf

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 fratrullet 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 KLASIFISERING 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE 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 Ensjo Torg 6 Eierseksjonssameie**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.

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 restavfallspose. 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 rørøpplagg, 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@styrerrommet.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 dørråpnerne 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.

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 Ensjo 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 Ensjo 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, boder som 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 garasje plass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjeeiendommen eller den som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik andel.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handicap 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 handicap 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 Garasjeeiendommen vil bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av seksjonsnummeret vil hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen 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 Garasjeeiendommen 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 Garasjeeiendommen 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 abonnemeter 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 anlegg 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, utlansforhold 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, utskiftinger 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 seksjonseiernes bruk.

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

varmesentralen, besørges 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 Ensjo 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 ferdigstillelse 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 Ensjo Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjo Torg 3 Boligsameie og Ensjo 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 Ensjo 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 overskjøtet 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.

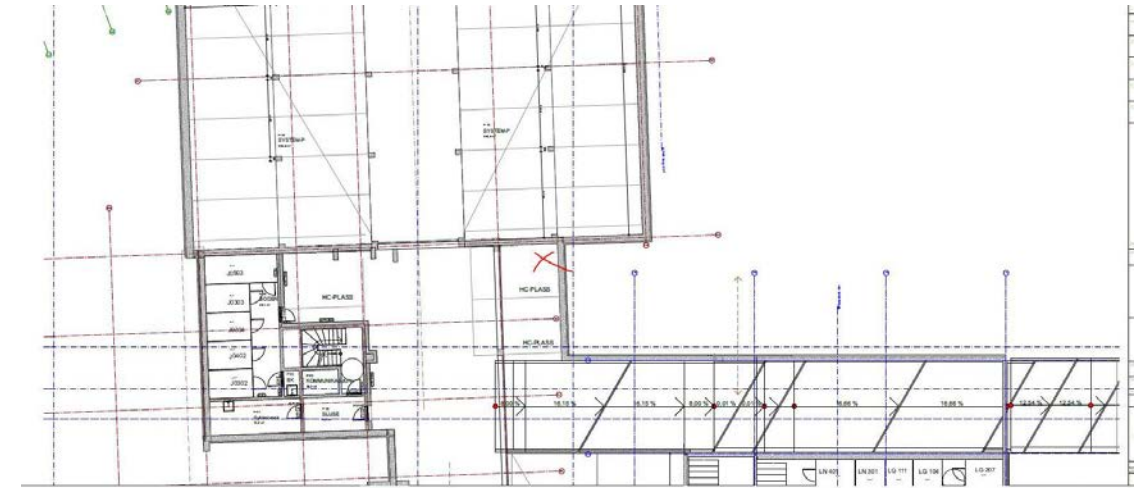
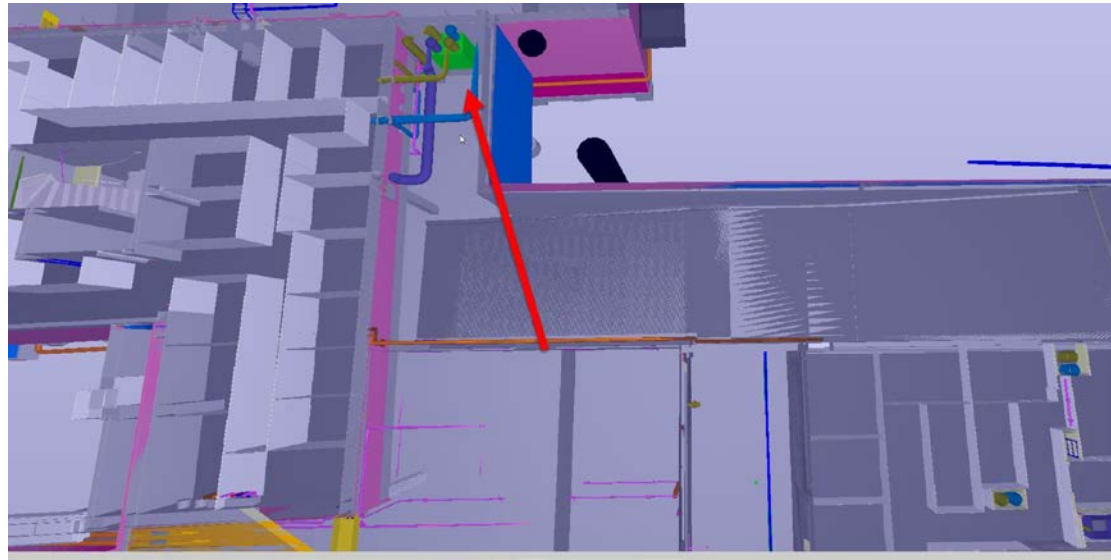
§ 23

Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS

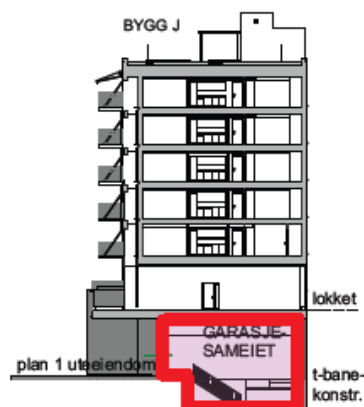


VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

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 omdisponering, 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 seksjoneringsøknaden.

(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 kontaktinformasjon. 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 skjenere 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 brannslukkingsapparat
- 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 bruksenheter 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 utskiftning 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 utskiftning 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 bruksenheter 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 utskiftning 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 forretningsførsel 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 fellestilltak 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 ferdigstillelse 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 stedet 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 stedet 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

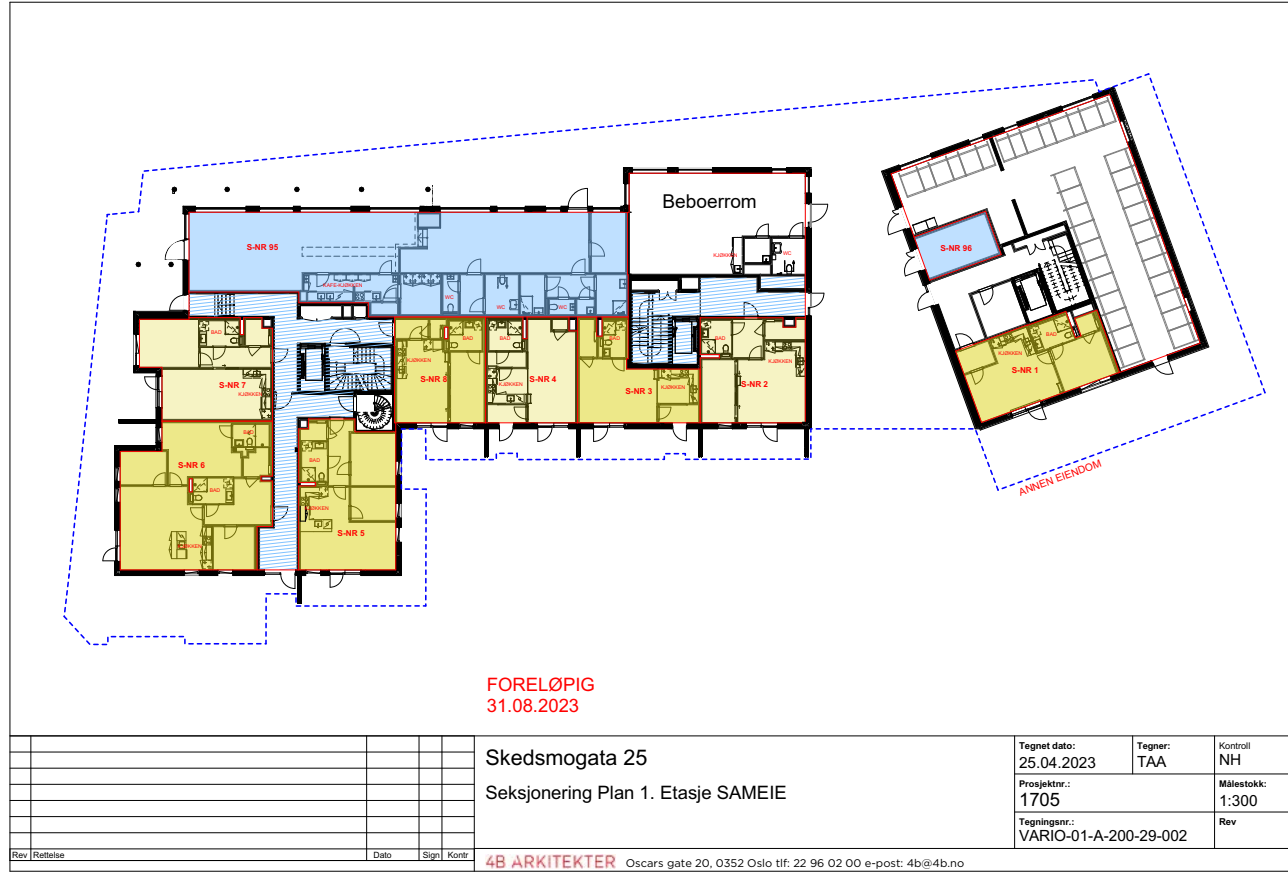
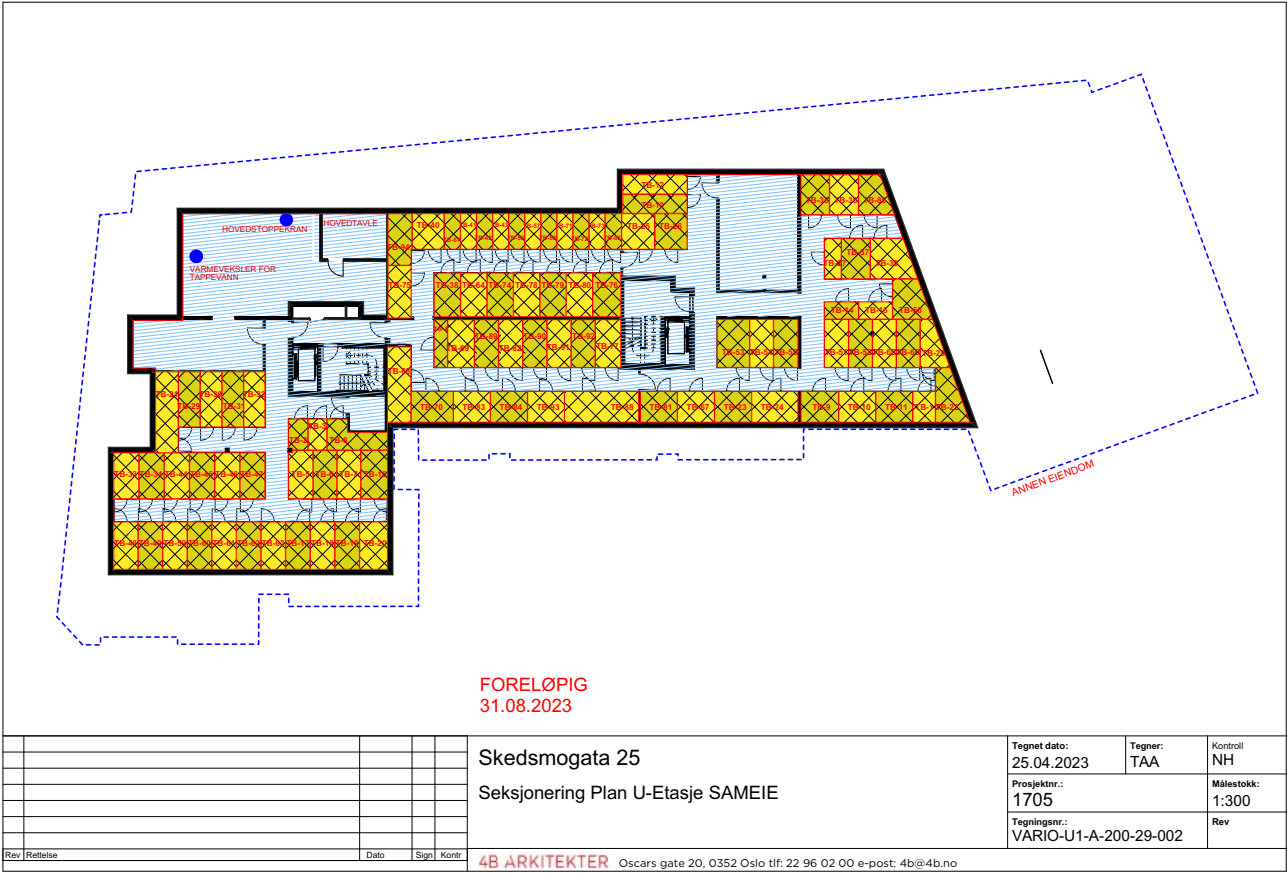
(1) Utbygger har rett til å disponere usolgte leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

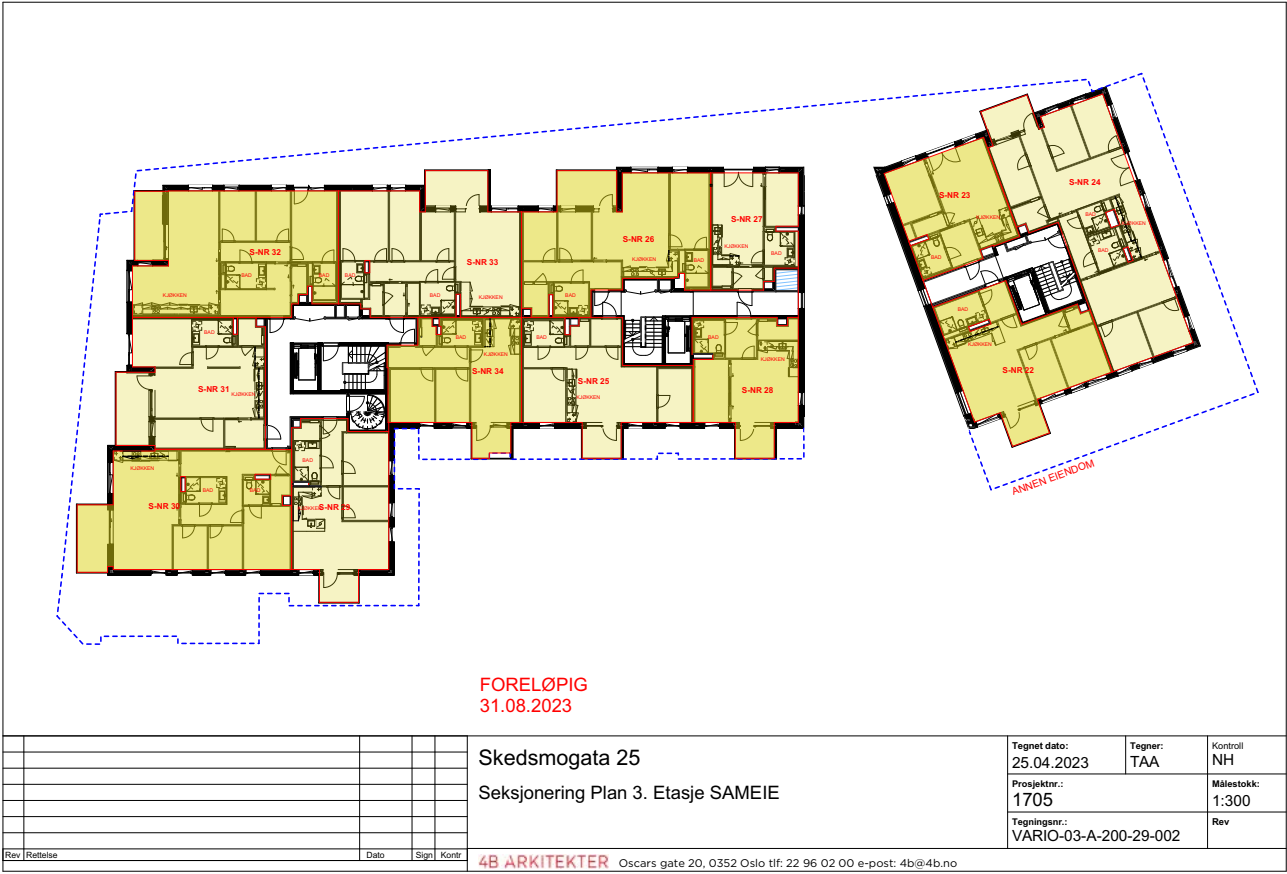
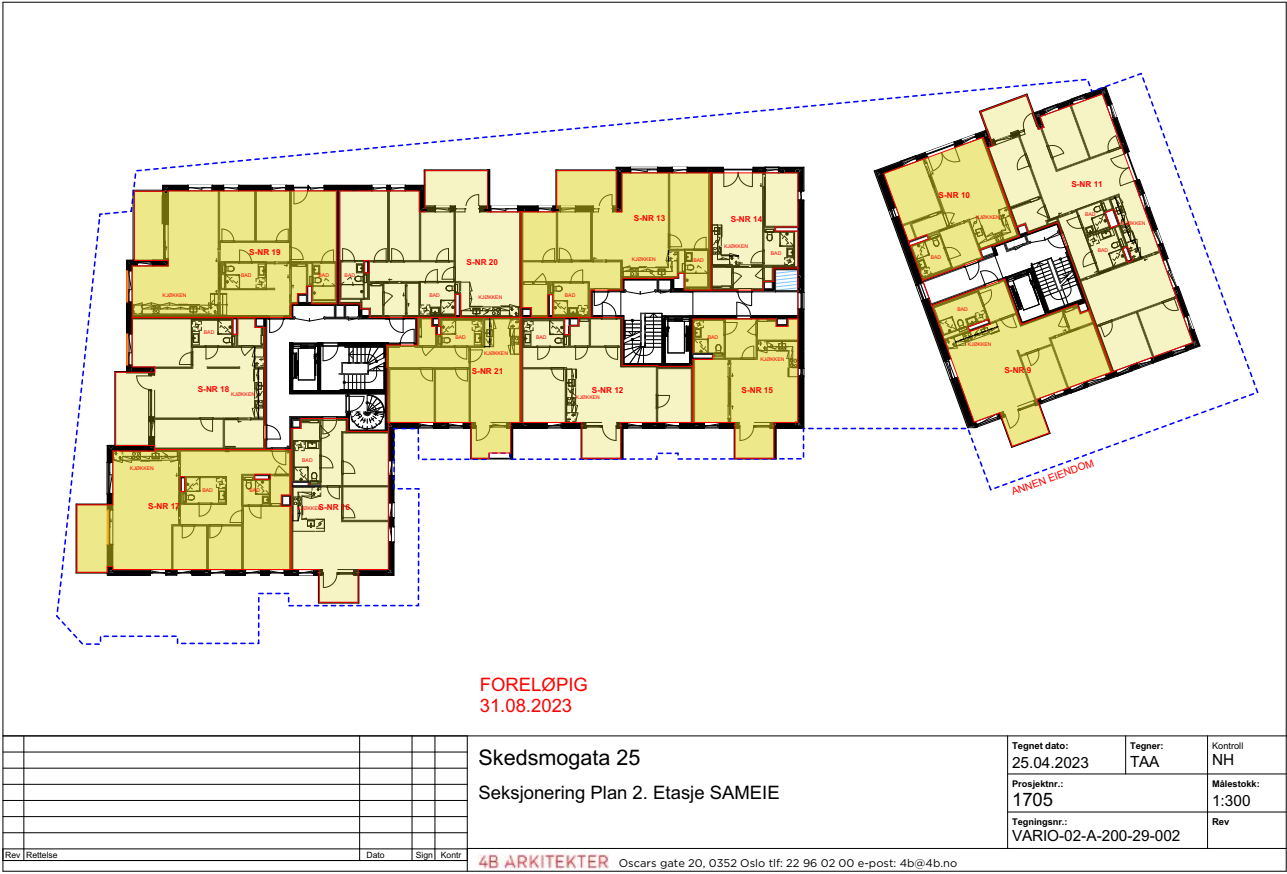
(2) Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til byggearbeider.

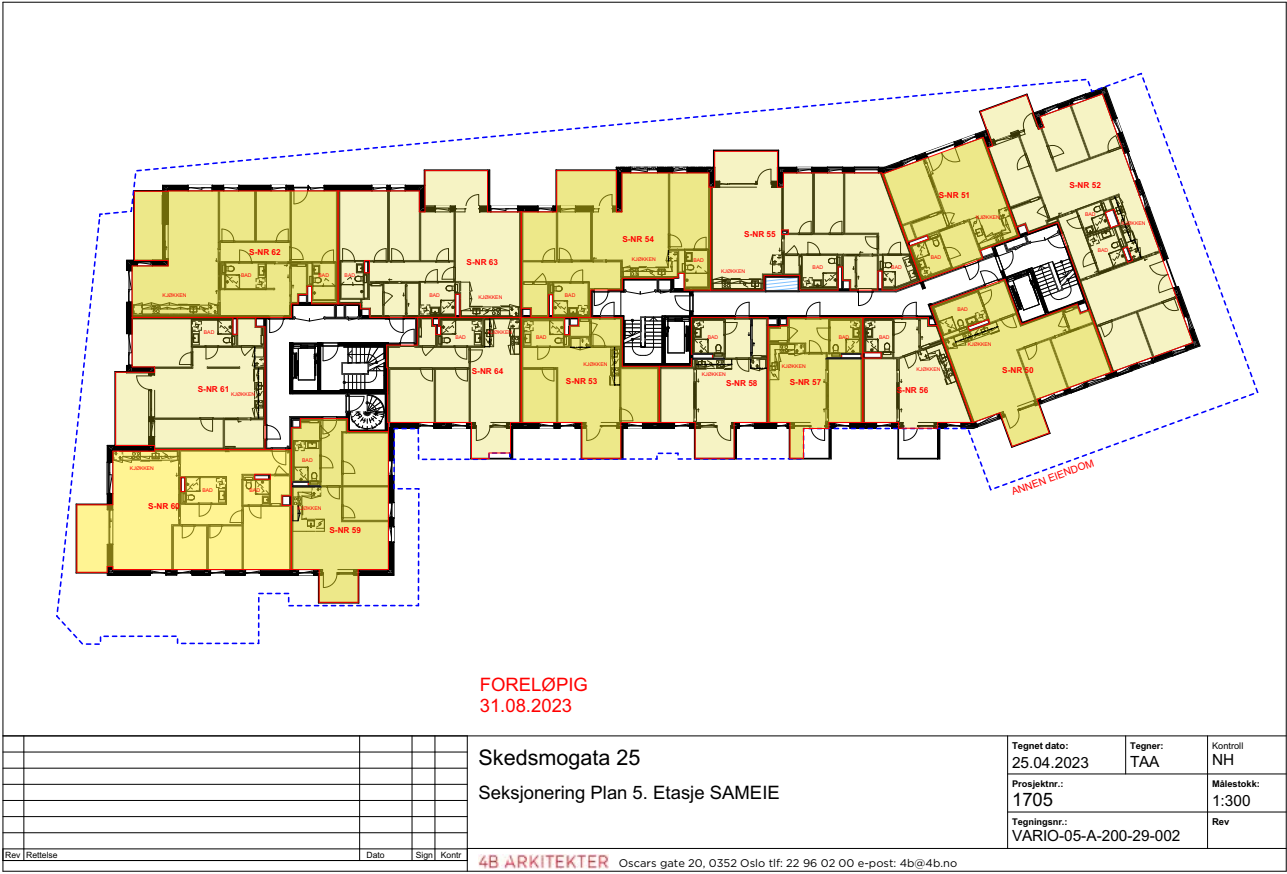
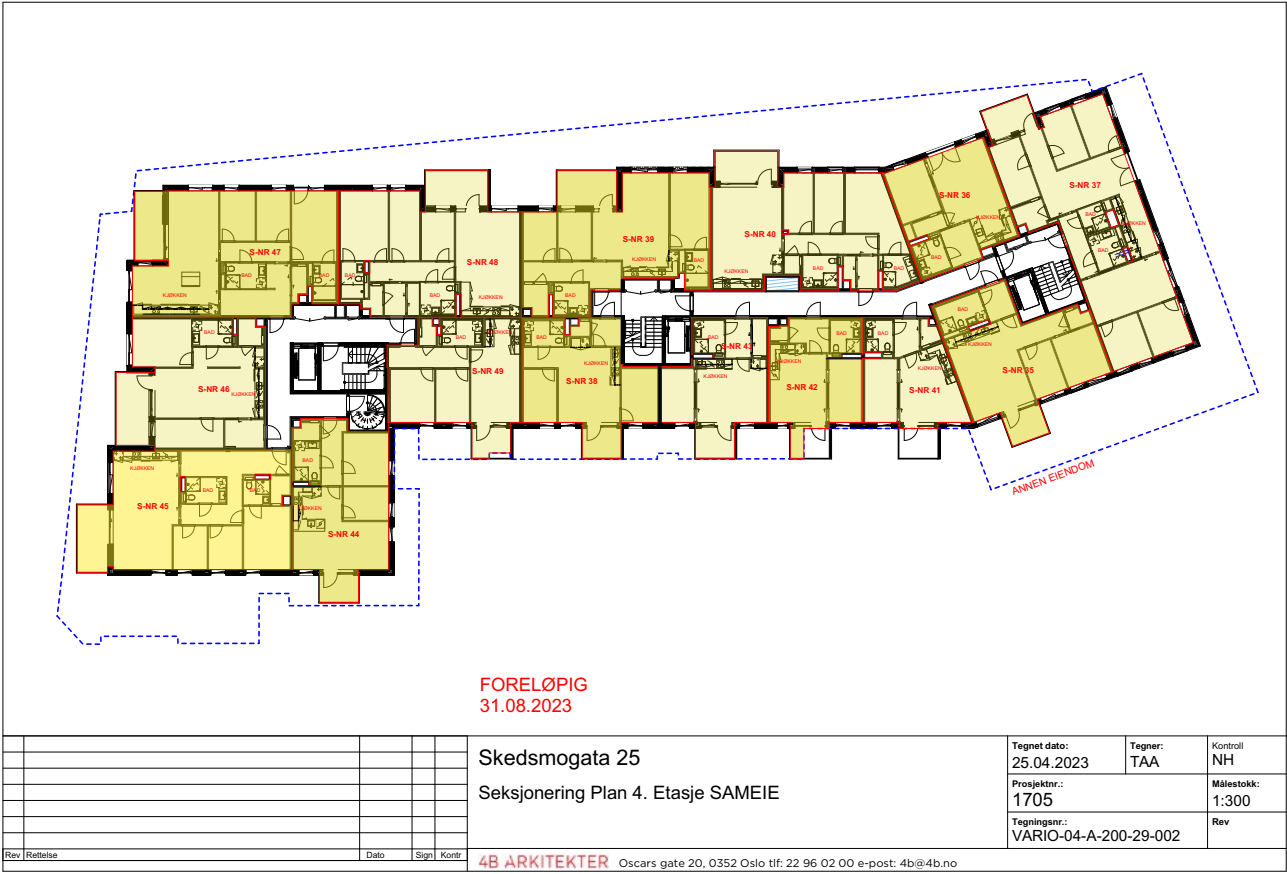
(3) Inntil Uteeiendommen er ferdig organisert og utbygget, vil hjemmel til Uteeiendommen ligge hos Utbygger selv om eierskap til ideelle andeler overdras til sameierne i Utomhussameiet. Hjemmel til ideelle andeler i Uteeiendommen vil overskjøtes til sameierne i Utomhussameiet når Uteeiendommen er ferdigstilt.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

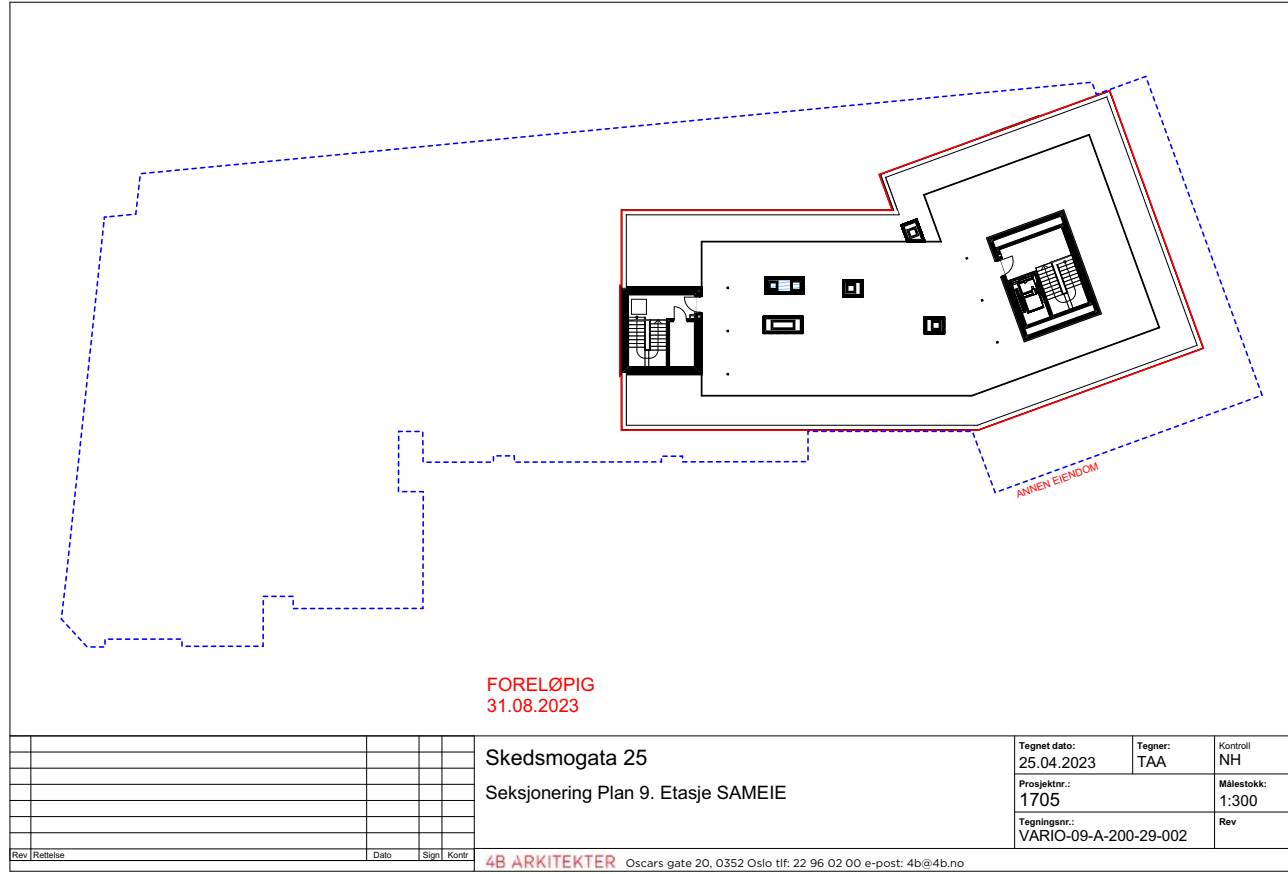
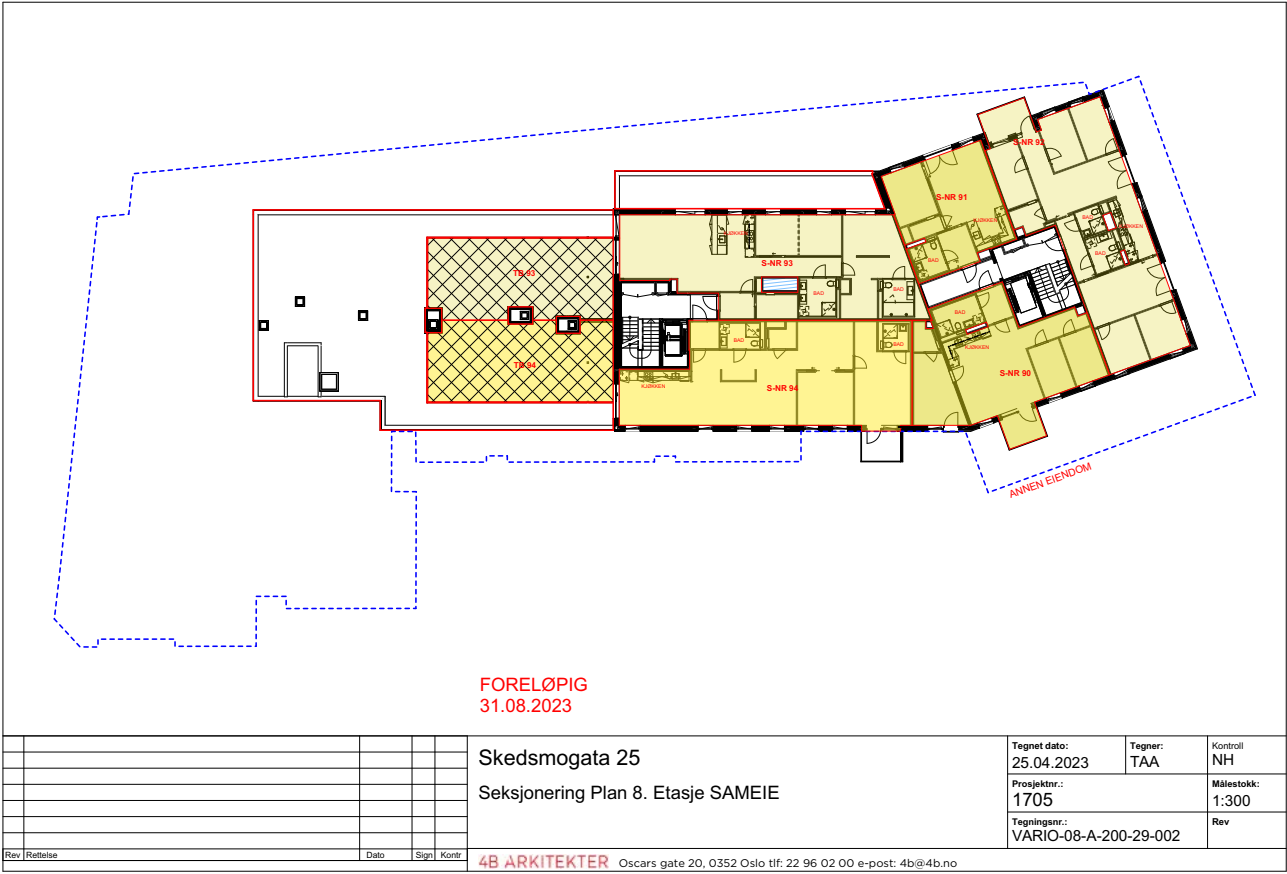
(4) Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøtet til Sameiet.

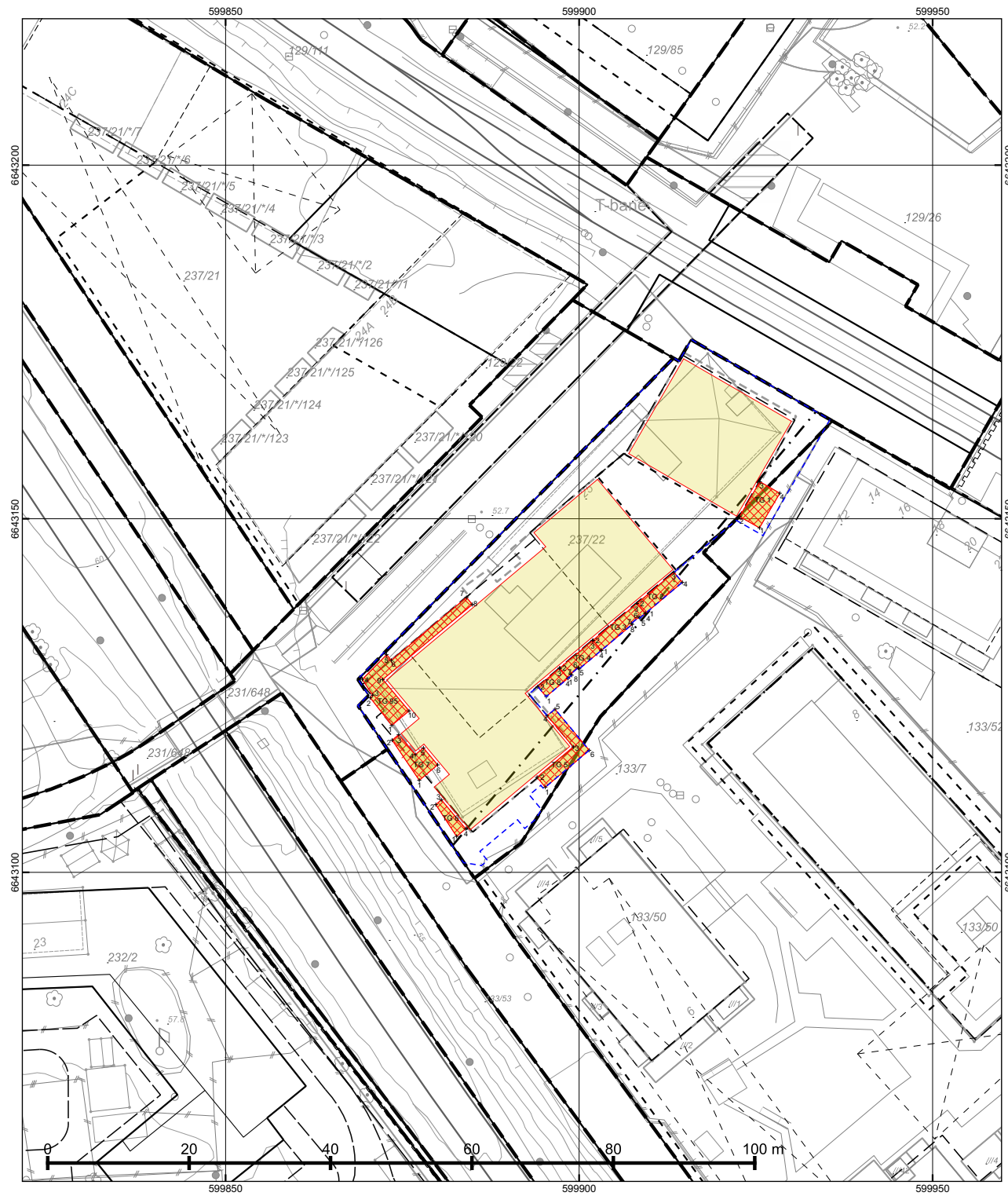
ooOoo











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	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 SK25-00-A-200-10-101 NR: 16.06.2023 Dato: 16.06.2023 Revidert dato: foreløpig 31.08.2023
	PlottID/Best.nr: 308838/ 86463590	Deres ref.:
	Adresse: SKEDSMOGATA 25	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 237/22	

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 sjanse 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 sjanse 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.

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 restavfallspose. 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 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 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 Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



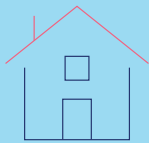
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING