

ENSJØ TORG

Ensjøveien 21D

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

4702.1 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

227 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

8 727 090,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 337,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

31 941,-

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

80/87 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmeglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



Deres nye hjem?

Velkommen til Ensjøveien 21D,

Et meget innbydende hjem med funksjonell planløsning, store vinduer og flotte lysforhold. Leiligheten byr på et luftig allrom, to gode soverom, et flislagt bad, separat toalettrom og en praktisk innvendig bod. Varme sommerdager kan nytes på den vestvendte balkongen som har hyggelig utsyn mot nabolagets vannspeil.

Meget attraktivt nabolag med kort vei til alt dere trenger i hverdagen.

- Fleksibel planløsning med mulighet for ekstra soverom
- Balansert ventilasjon som gir godt inneklima
- Vannbåren varme i alle rom
- Lekkert Norema-kjøkken
- Mulighet for varmepumpe
- Utvendig solskjerming på vindu mot balkong
- Takterrasse med panoramautsikt over byen
- T-bane, butikker, caféer, apotek og treningssenter rett i nærheten
- Nærhet til både byliv og flott natur











































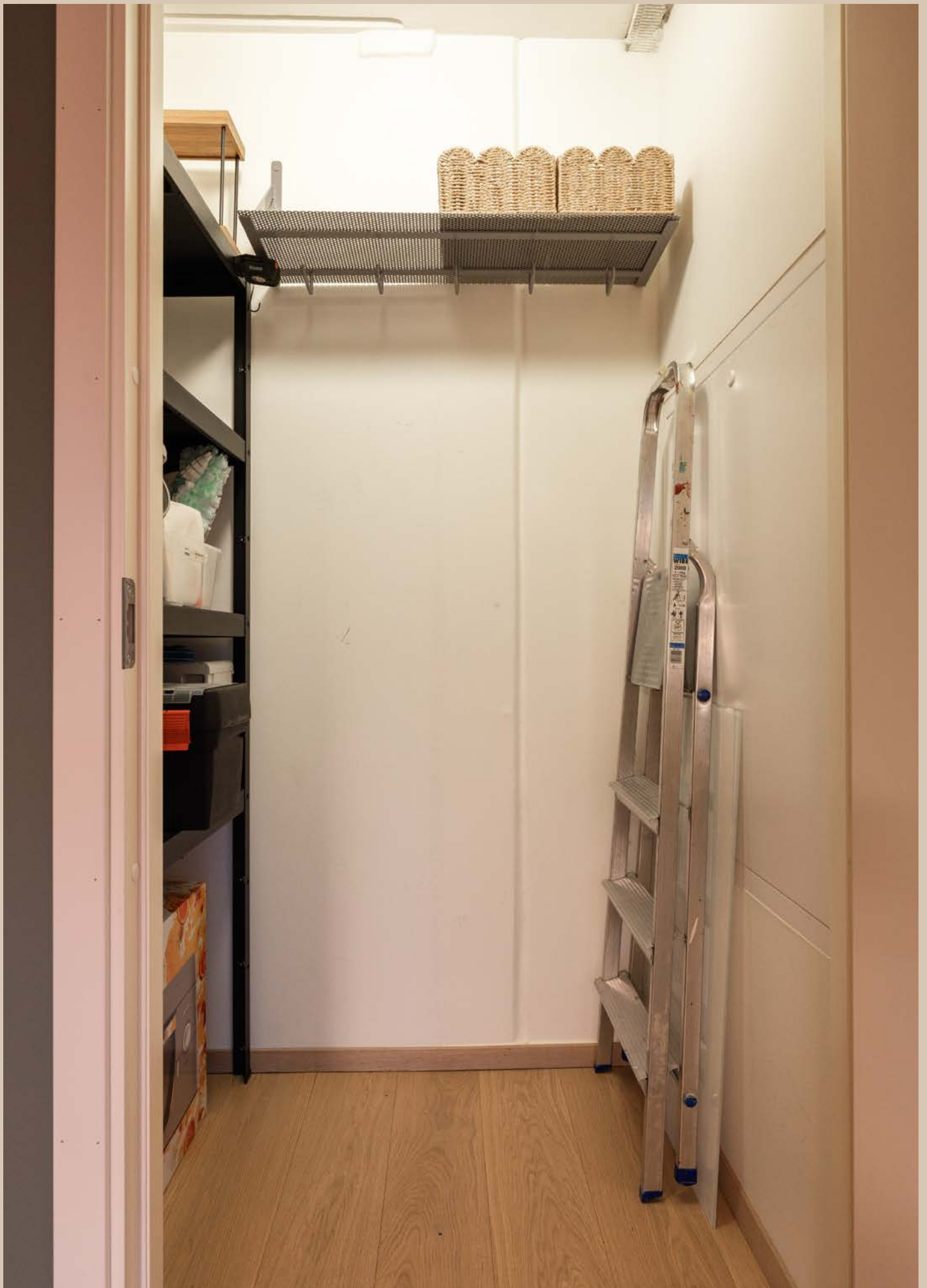






INNENDIG BOD

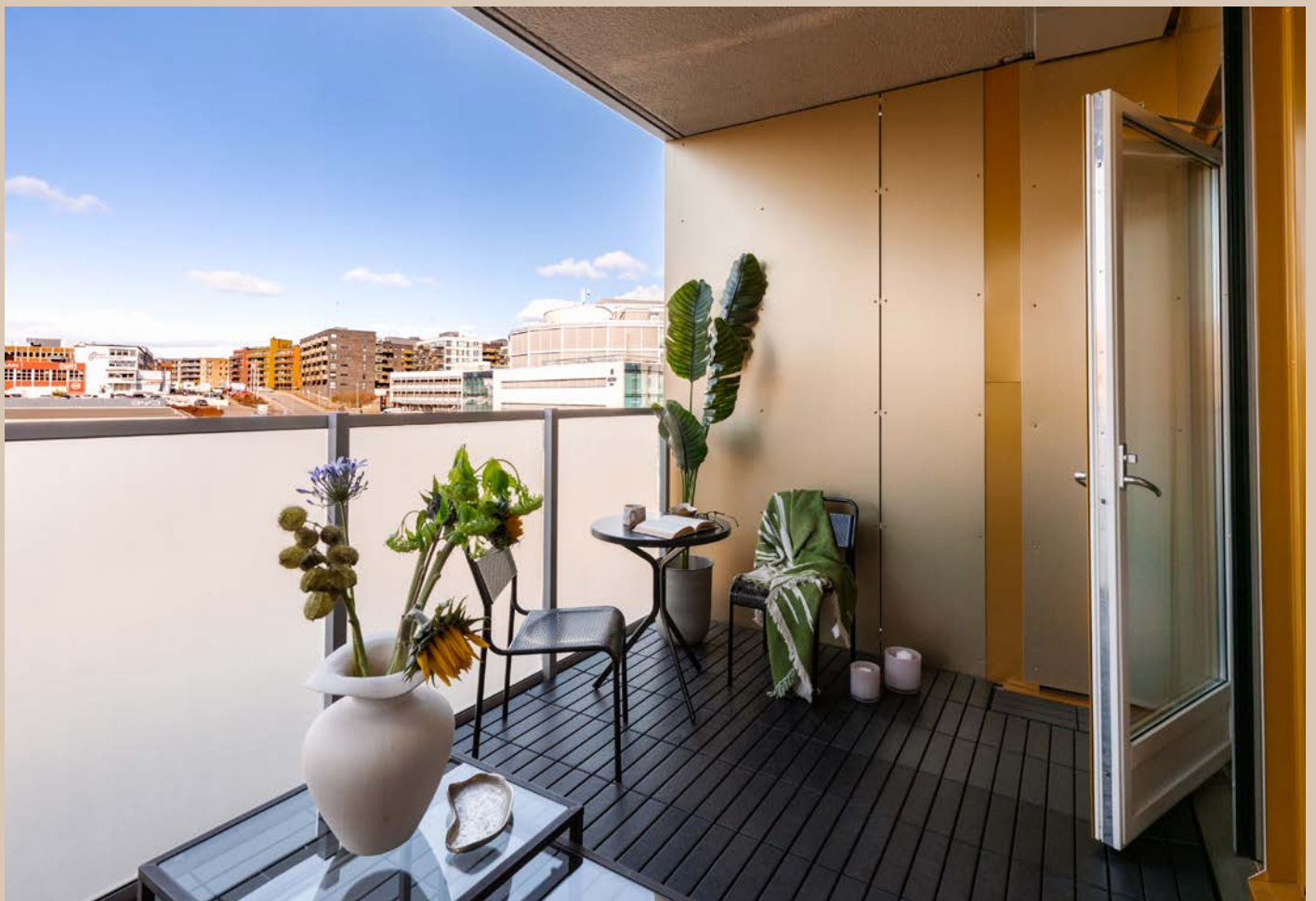




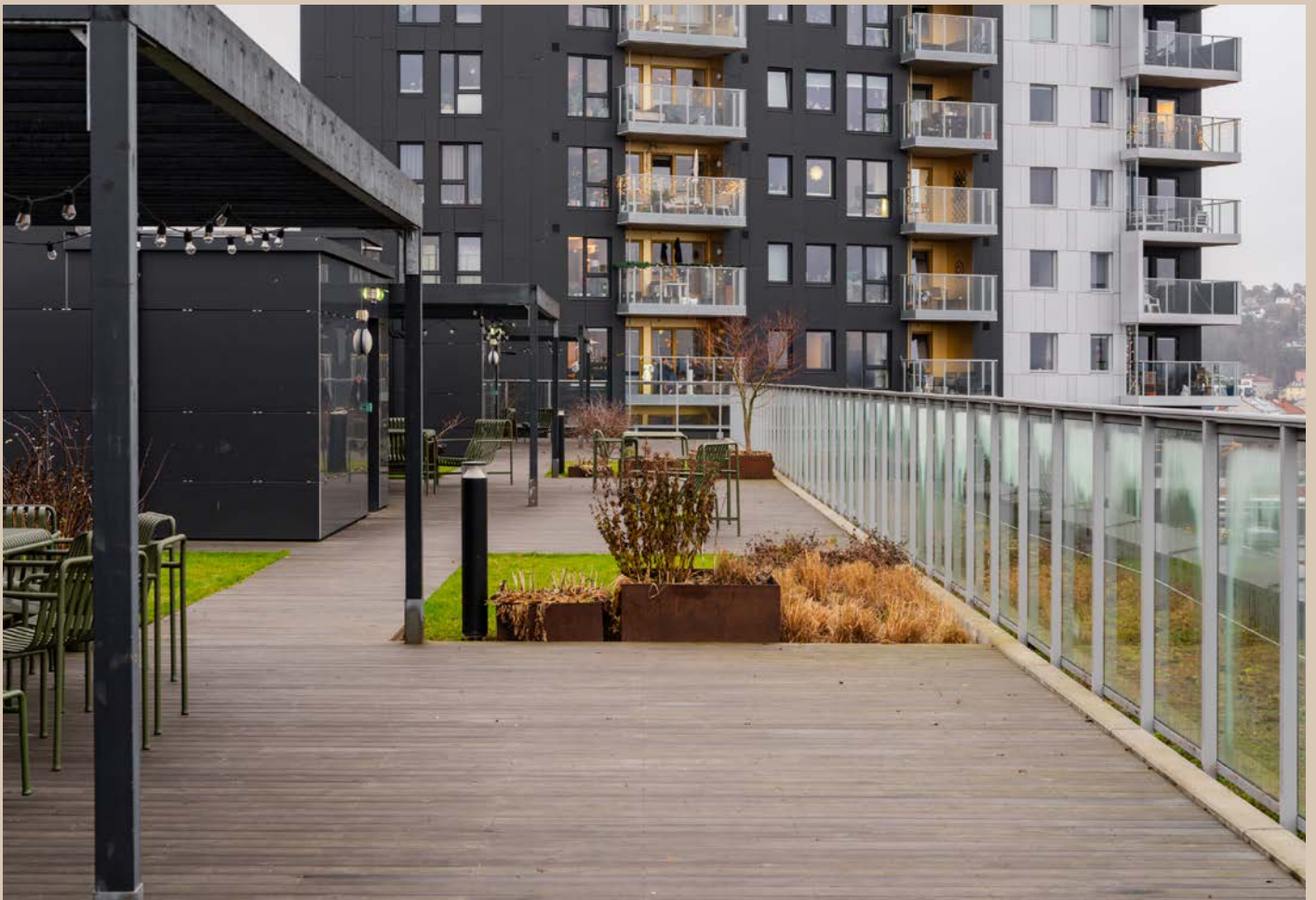
UTENDØRS













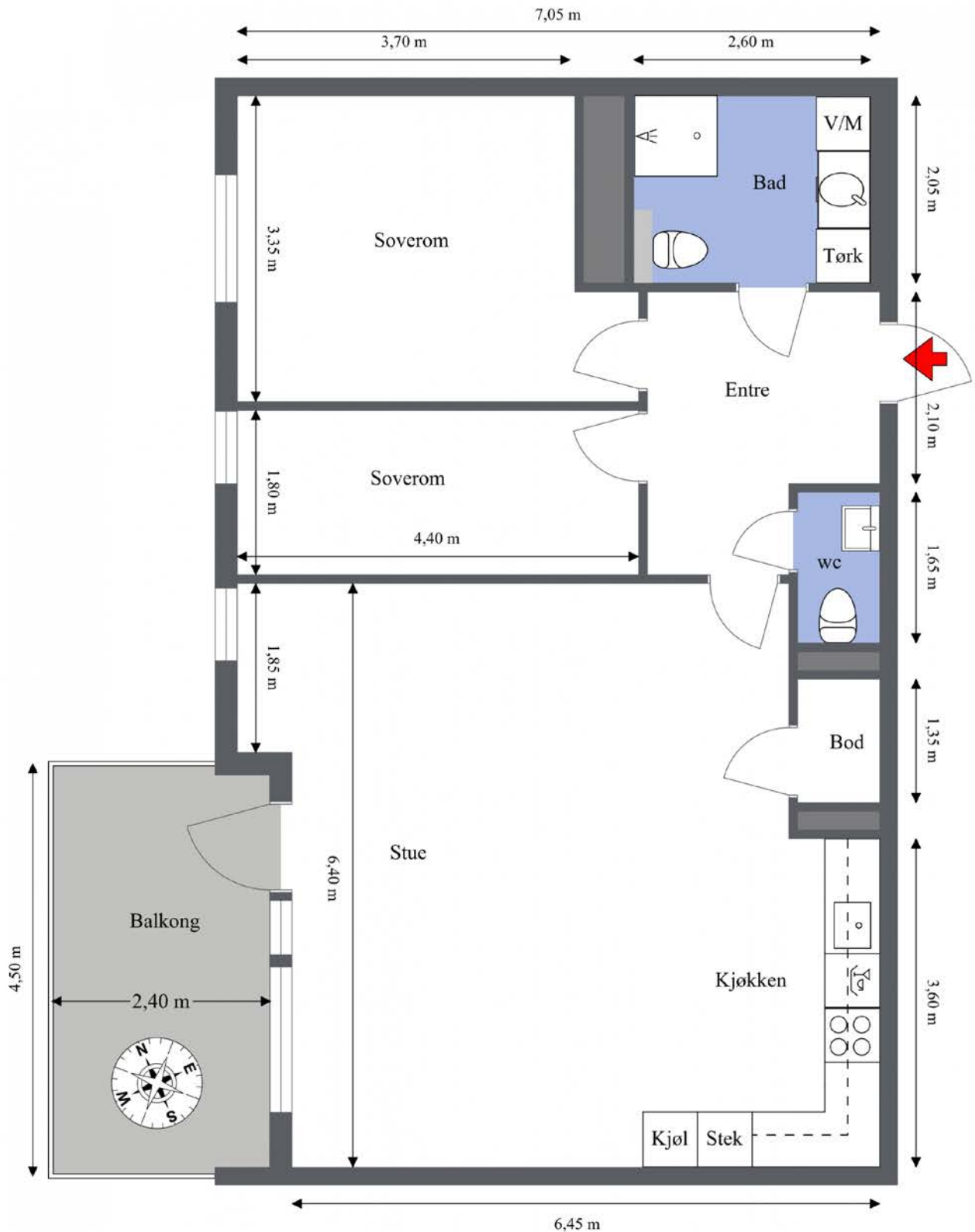




Planteegning



Ensjøveien 21 D, snr 14



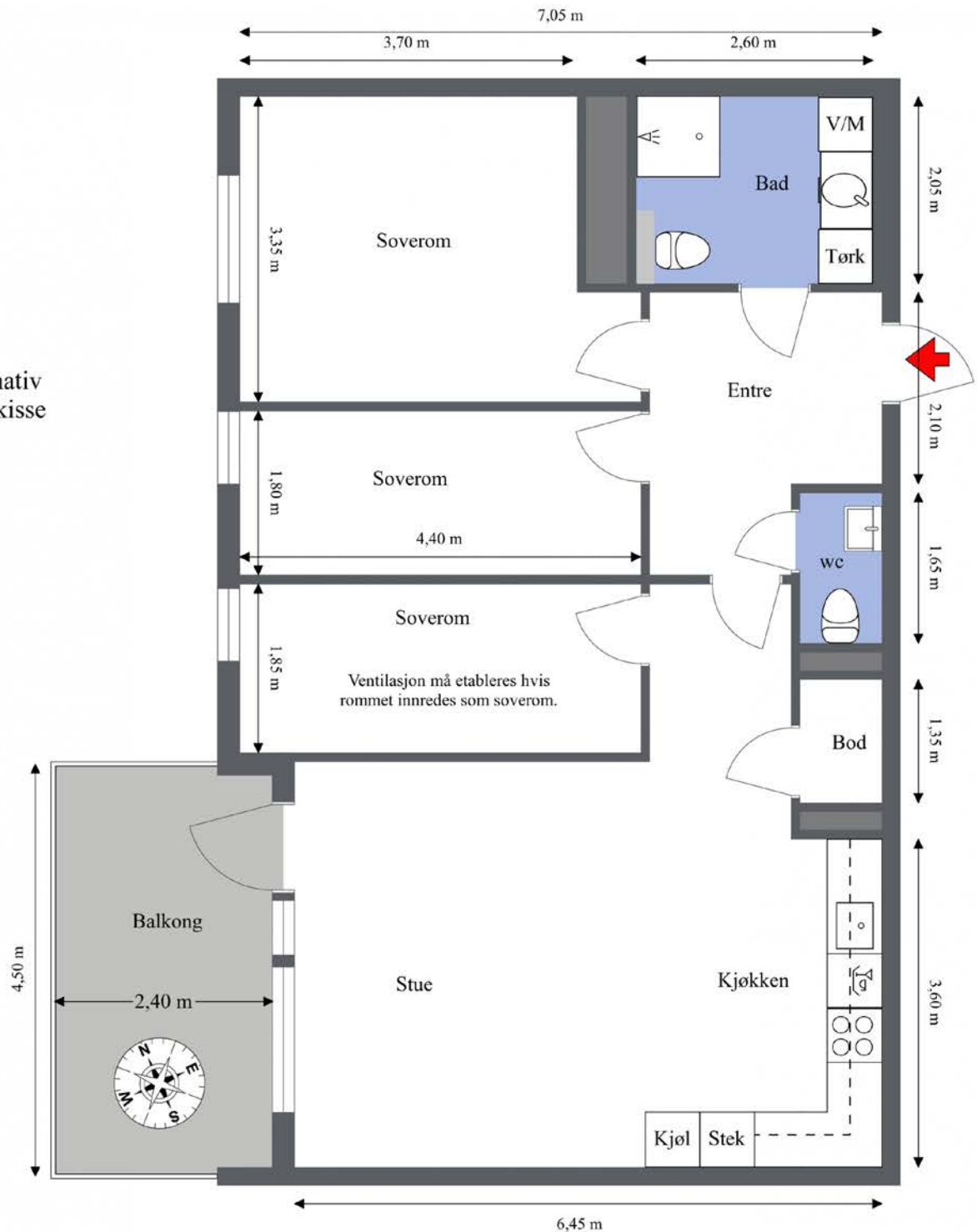
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ALTERNATIV PLANTEGNING



Ensjøveien 21 D, snr 14

Alternativ
planskisse



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ENSJØVEIEN 21D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 212 500 (Dokumentavgift)
 545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
 545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

 213 590 (Omkostninger totalt (uten
 Boligkjøperforsikring))
 227 090 (Omkostninger totalt (med
 Boligkjøperforsikring))

 8 713 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 8 727 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med
 Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 727 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 337,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, a-konto energi, forretningsførsel, felles byggforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, diverse honorarer, drift og vedlikehold med mer.

Fellekostnadene fordeles slik:

Felleskostnader kr 3.300,-
 Bredbånd kr 260,-
 Oppvarming kr 713,-
 Ventilasjon kr 64,-

Avregning a-konto

Sameiet fakturer a-konto for energi på samme faktura som felleskostnadene selv om dette ikke er en felleskostnad, og avregnes årlig basert på faktisk forbruk. For oppganger med felles ventilasjon skal også energikostnader til ventilasjonen dekkes gjennom a-konto ordningen.

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 er det kr. 971 i eiendomsskatt på denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Ingen felles lån.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen felles lån.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har internett gjennom GlobalConnect.

Det er ikke felles ordning på kabel-TV i sameiet og den enkelte beboer står fritt til å velge selv.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 31 941 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 954 103 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 816 410 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Med sentral og attraktiv beliggenhet ligger Ensjøveien 21.

Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt. Boligen ligger i bydel Ensjø og i de senere årene har det vært en total oppgradering av hele området med nye gårder, totalrenovering av eksisterende bygg og endring fra "næringsby" til boligby.

I Ensjøveien 21 bor man i umiddelbar avstand til alt av fasiliteter. Det er blant annet flere matvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi) og servicetilbud i nærheten. Et nytt kjøpesenter er under bygging kun 2min. gange fra leiligheten.

Få minutters gange til blant annet idrettshaller, treningssentre og flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter. Ellers ligger Vålerenga, Helsfyr, Carl Berner og Kampen like i nærheten.

God offentlig kommunikasjon i området som har ruteforbindelser til alle byens hjørner som Nydalen, Torshov, Sagene, St.Hanshaugen m.m.. 2 minutters gange til Ensjø T-banestasjon.

Ensjø er gjenstand for Oslos mest ekstreme forvandling og største boligutbygging. 7000 boliger, 450 barnehageplasser, 100 butikker, 42 grøntområder; bl.a. kunstig innsjø, 6 km turstier og ny skole. Infrastruktur og øvrige forhold skal legge til rette for at Ensjø-utbyggingen skal bli et suverent sted å bo for byens innbyggere.

For ytterligere info, besøk gjerne <https://www.ensjo.no>

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum, gjør dette området til et godt bomiljø for folk i alle aldre.

Parkering

Megler har fått informasjon om at det er en parkeringsplass med lader for salg i det underliggende garasjeanlegget. Ta direkte kontakt med megler for mer informasjon om plassen.

Det betales felleskostnader på kr 544,- pr. mnd for garasjeplass til garasjesameiet. Dette gjelder kun dersom parkeringsplass kjøpes. El-lading faktureres etter forbruk.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, 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: 4702,1 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 14.04.2020. 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.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Et innbydende og meget delikat hjem med luftig planløsning, mye naturlig lys og høy standard. Her får dere et sosialt stort, sosialt oppholdsrom, to soverom, bad og separat toalettrom, samt en innvendig bod.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² bod i kjelleren.

4. etasje

BRA-i: 80 m² entré, stue med kjøkken, to soverom, bad, separat toalettrom og en innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² vestvendt balkong.

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 er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Leiligheten har en innbydende entré med god plass til oppbevaring og avkledding. Veggene er malt i en dus grønn tone som gir et lunt og moderne uttrykk, kombinert med lyse gulvflater som bidrar til en harmonisk helhet.

Det er praktisk oppbevaringsløsning i form av garderobeskap med speilfronter, som både gir god lagringsplass og bidrar til å forsterke romfølelsen. Fra gangen er det adgang til flere av boligens rom, noe som gir en funksjonell planløsning.

Stue med kjøkken i åpen løsning

Svært innbydende stue med en åpen og luftig planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til balkong, noe som forlenger oppholdsrommet på en naturlig måte i sommerhalvåret. Det er god plass til både sofagruppe og spiseplass, med en naturlig inndeling som gjør det enkelt å møblere. Overflater fremstår som moderne og velholdte, med lyse vegger og enstavs parkett på gulv som gir et stilrent uttrykk.

Kjøkkenet har glatte skapfronter, kompakt laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl -/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt er montert.

Baderom

Prefabrikkert baderom med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinneordning samt vegghengt klosett med innebygget systerne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med servant med skapinneordning samt vegghengt klosett med innebygget systerne.

Hovedsoverom

Stilrent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og hyggelig utsyn mot vannspeilet på Ensjø. Et funksjonelt og innbydende rom med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2

Innbydende soverom med plass til seng og skrivebord. Store vindusflater gir gode lysforhold, og rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendig bod

I tillegg finner man en separat bod med god lagringsplass, ideell for oppbevaring av yttertøy, sko og diverse utstyr.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Vinskap i overskap på kjøkken
- Reoler i boder
- Taklamper i pendler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, skjeeggkre.

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

Det har vært observert skjeeggkre i sameiet, og vår leilighet medio 2024. Samtlige leiligheter ble undersøkt og gjennomgått, hvor det ble sprøytet middel bak listverk i leiligheter med og uten funn. Vi har registrert funn i denne perioden, og har i etterkant av fullsaneringen ikke registrert noen aktivitet av skjeeggkre i leiligheten.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. I regi av styret i sameiet er det utført arbeider på fasade og fellesareal for diverse vedlikehold. Dugnader er også utført.

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? Skjeggkre.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Det har vært observert skjeggkre i sameiet, og vår leilighet medio 2024. Samtlige leiligheter ble undersøkt og gjennomgått, hvor det ble sprøytet middel bak listverk i leiligheter med og uten funn. Vi har registrert funn i denne perioden, og har i etterkant av fullsaneringen ikke registrert noen aktivitet av skjeggkre i leiligheten.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse.

Byggemåte

Sameiet består av flere boligblokker med 8 til 13 etasjer med boliger i øverste etasjer, næringslokaler i 1. etasje og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra fortau og gårds plass. Eiendommen er fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til vestvendt balkong på 10m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Ensjøveien 21D, 0655 OSLO

Gnr. 133, bnr. 14, snr. 14, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Hege Meian

Sameie

Ensjø Torg 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 921866542

Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.

Forretningsfører: Solibo AS.

Revisor: BDO AS.

Sameiet har tatt i bruk Unloc som digital nøkkelløsning for enkel og sikker tilgang for beboere og leverandører.

Sameiets økonomiske situasjon er robust, og vi har handlingsrom til å opprettholde sunn drift samtidig som vi videreutvikler sameiet til et enda bedre sted å bo.

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansinntekter i 2024.

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto.

Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon. Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold.

For 2025 var det budsjettet med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv. I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmaling av korridorer
- Ytterligere beplantning
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis vi ikke vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Se ellers vedlagt skriv om vedlikehold og planer i sameiet.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6806201

Husdyr: Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige

brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets samlede driftsinntekter i 2024 var på 7 851 710 kroner, hvor hoveddelen kommer fra felleskostnader fra beboerne. De totale driftskostnadene i 2024 var på 7 402 699 kroner, og disse inkluderer blant annet vedlikehold, energi, kommunale avgifter og andre driftsutgifter. Årsresultatet for 2024 ble et overskudd på 599 627 kroner, som foreslås overført til egenkapitalen.

Styret opplyser at sameiet har en økonomi som gjør det mulig å gjennomføre planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter, blant annet arbeid med uteområder og videre forbedringer av bygget.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

Strømgningene fra desember til og med februar lå mellom 399,- til 482,- pr. mnd.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømsøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen off. eller privat tj. ytning (helse, trim), kontor/bevertning etter S-4858 av 23.09.15. 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:

1939/15895-2/105 17.11.1939 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1940/5090-2/105 28.06.1940 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1949/4858-1/105 02.05.1949 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1951/10547-1/105 11.09.1951 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1954/13352-1/105 18.10.1954 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1960/11690-3/105 23.09.1960 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1962/1043-1/105 25.01.1962 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1980/18759-1/105 15.08.1980 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 7

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

1981/30961-1/105 26.11.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 43 FNR:
0 SNR: 1 til 6

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2002/46107-1/105 11.07.2002 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM NETTSTASJON

Kan ikke slettes uten samtykke fra VIKEN ENERGINETT
AS

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2014/118160-1/200 11.02.2014 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i
traséen på eiendommen.

Bestemmelse om byggeforbud, beplantning eller
oppfylling av masse på eller nær kabelanlegget.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2015/94594-1/200 02.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: SPORVEIEN AS

ORG.NR: 915 070 434

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om grensesnitt og eiendomsrett

Bestemmelse om parkering
 Bestemmelse om drift og vedlikehold av
 overflateeiendommen
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2015/154638-1/200 19.02.2015 ERKLÆRING/AVTALE
 Rettighetshaver: ALLMENHETEN
 LØPENR: 13721667
 Bestemmelse om rett til fri ferdsel
 Gjelder også senere utskilte parseller eller seksjoner
 Org.nr. 958 935 420
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2016/1042497-2/200 10.11.2016 BESTEMMELSE OM
 GJERDE
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2016/1042497-3/200 10.11.2016 ERKLÆRING/AVTALE
 Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
 ORG.NR: 958 935 420
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2016/1042497-4/200 10.11.2016 ERKLÆRING/AVTALE
 Rettighetshaver: ELVIA AS
 ORG.NR: 980 489 698
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 m.m.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 133 BNR: 14

2018/1456159-1/200 24.10.2018
 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
 SNR: 14
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 80/15061

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. 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. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn. Det er ikke tillatt med korttidsutleie av boligseksjonene 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 boligseksjonen til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

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 gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 selgers 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 avvikle 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 deknings salg 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.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 85 000,00
Grunnpakke bolig info kr 5 000,00
Markedspakke mm. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 162 375,00
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.

Oppdragsansvarlig

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

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

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

31.03.2026

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

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

ENSJØVEIEN 21D

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260053	
Selger 1 navn	
Hege Meian	
Gateadresse	
Ensjøveien 21D	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
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: HM

1

Document reference: 02260053

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: HM

2

Document reference: 02260053

- 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
- Beskrivelse

Skjeggkre.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det har vært observert skjeggkre i sameiet, og vår leilighet medio 2024. Samtlige leiligheter ble undersøkt og gjennomgått, hvor det ble sprøytet middel bak listverk i leiligheter med og uten funn. Vi har registrert funn i denne perioden, og har i etterkant av fullsaneringen ikke registrert noen aktivitet av skjeggkre i leiligheten.

Document reference: 02260053

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Meian	165f6efe4ba2b4109147d7 da619a3e3a1c67266b	07.03.2026 06:48:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260053

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

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Ensjøveien 21 D, 0655 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 133, bnr. 14, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 15467-2969

Referansenummer: RI8430

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02260053
Ensjøveien 21D



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2018/19 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

VÅTROM

[Gå til side](#)

Plassbygd badrom fra byggeår med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og klosett med vegghengt klosettskål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

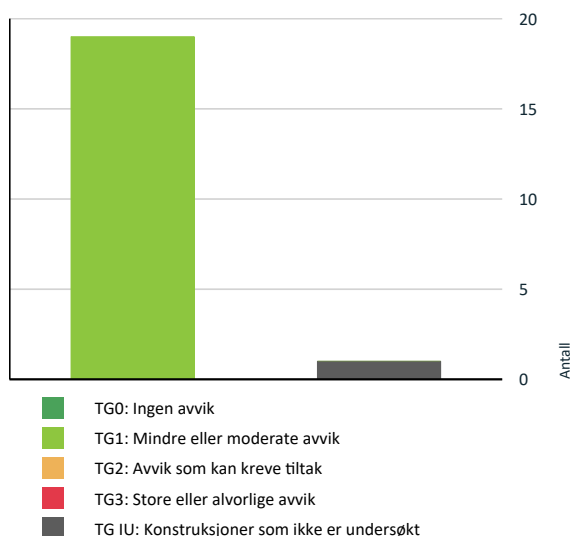
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge igangsettelsestillatelse gitt 3/9-2018.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2018

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 2/1-2018. Ferdigattest utstedt 14/4-2020.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Sameiet består av flere boligblokker med 8 til 13 etasjer med boliger i øverste etasjer, næringslokaler i 1. etasje og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra fortau og gårdsplass. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 2018

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 10m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikkerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegg og himling

Flislagte vegg og panel plater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25MM.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghegt klosettstål og innebygget sistene.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleet felles ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, kompaktlaminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjølfrysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleet felles anlegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghegt klosettstål og innebygget sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingskap med stoppekraner i tak på bad.



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

Andre VVS-installasjoner - 2

Sprinkleranlegg Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

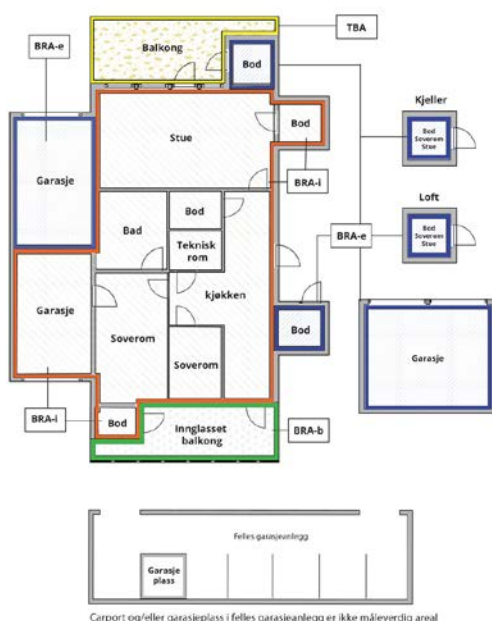
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	80			80	10
Kjeller		7		7	
SUM	80	7			10
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6,7m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Hege Meian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	14		14	4702.1 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Ensjøveien 21 D

Hjemmelshaver

Meian Hege

Boligselskap

Ensjø Torg 1 Sameie

Felles formue

Kr. 31 941 31.12.2025

Eierandel

80 / 15061

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

921866542

Felles gjeld:

Kr. 5 726 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eierseksjon beliggende på Ensjø som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Boligopplysninger

Fellesutgifter er for tiden kr. 4 337.- pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader kr 3 300.-, ventilasjon kr 64.-, bredbånd kr 260.- og oppvarming kr 713.-. Felleskostnader inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, fjernvarme, varmt vann, trappevask og vaktmestertjeneste.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6806201			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/R18430>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**Emera No2 AS**

E-post: Marthe.holt.jensen@emera.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Ensjø Torg 1 Sameie****Megleropplysninger**

09.02.2026

Vi viser til forespørsel av 09.02.2026

Boligselskap: Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921866542
Gnr./bnr: 133 / 14
Eier(e): Hege Meian

Seksjons-/andelsnr: 14
Adresse: Ensjøveien 21D, 0725 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/et1
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/et1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, avtalenr 6806201
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

• Parkeringsbestemmelser:

Se vedtekter.

Enkelte seksjonseiere disponerer parkeringsplass i Ensjø Torg Garasjesameie. Garasjesameiet er fovalt av OBOS, og de må kontaktes for ev løpende kostnader og gebyrer ifb med eierskifte.

Lånekostnader:

Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.300,- pr. md.
Bredbånd	kr 260,- pr. md.
Oppvarming	kr 713,- pr. md.
Ventilasjon	kr 64,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.337,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 31 941	kr 5 726

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

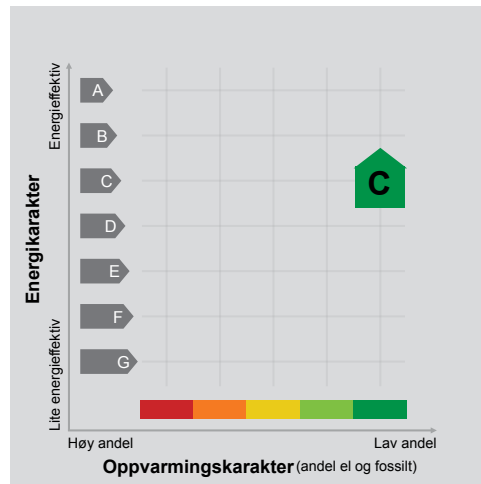
Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Boligopplysninger:	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 21D
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300716557
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-111155
Dato	27.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

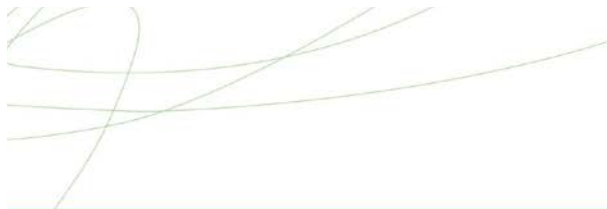
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 1 Sameie
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 24.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler, som vist på seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiets parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom, jf. punkt 4.

(5) 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 næringsseksjon.

(6) 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 og andre mindre bygningsdeler 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. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

- (2) Sameiebrøken for boligseksjonene beregnes ut fra hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/tilleggsdeler/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.
- (3) Sameiebrøken for næringsseksjonen beregnes ut fra hoveddelen og tilleggsdelens BRA areal. Balkonger/terrasser/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.

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) Det er ikke tillatt med kortidsutleie av boligseksjonene 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 boligseksjonen til tredjepart som driver kortidsutleie 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 seksjonseier/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.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder bl.a. tiltak som oppføring av installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Eier av boligseksjon kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelle inngrep skal ha nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryte med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1 (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

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

(7) For næringsseksjonen gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for ev. varelevering iht. de til enhver tid gjeldende offentlige normer godkjent av Oslo kommune.

(8) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene i henhold til eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har varig rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder, sykkelparkering og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Takterrasser. Bruksretten er fordelt slik at takterrassene i hver oppgang kun skal brukes av boligseksjonene som tilhører den oppgangen takterrassen ligger i tilknytning til (over).

(9) Næringsseksjonen har rett bruk av utvendig areal under arkade mot Ensjø Torg og Ensjøveien innenfor næringsseksjonens åpningstider. Bruksretten skal utøves slik at den ikke er til hinder for adkomst til boligseksjonene eller for tinglyst adkomstrett for allmenheten over eiendommen.

(10) Det er tinglyst rett for allmennhetens ferdsel på felles uteareal på bakkeplan.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som ev. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Uavhengig av ordensregler settes det begrensninger i bruk av felles takterrasser, der disse ikke skal benyttes i tidsperioden kl. 2230 -0630.

(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

Garasjeanlegget utgjør en egen anleggseiendom (heretter garasjeanlegget). Innkjøring til garasjeanlegget ligger i hus M. Beboere på felt S1 har gang/heisadkomst til garasjeanlegget fra egen inngang i bygg J som vil besørges tinglyst.

Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiet eier en ideell andel av garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, ev. boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse. Det etableres et eget sameie for garasjeanlegget, Ensjo Torg Garasjesameie (heretter garasjesameiet), og Ensjo Torg 1 Sameie - (Felt S1) er en av sameierne i garasjesameiet sammen med flere andre eierseksjonssameier og de seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget. De seksjonseiere som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i garasjesameiet.

Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i de til enhver tid gjeldende vedtekter for garasjesameiet. Punkt 4-2 og 4-3 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Inntil annet er avklart med Oslo Kommune kan en sameieandel med rett til en parkeringsplass, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre seksjonseiere i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen opprinnelig var fordelt til.

4-3 Utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ensjo Torg fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

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, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarme, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører, likevel slik at boligseksjonseier har kun ansvar for innvendig vedlikehold av disse.

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

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Næringsseksjonen er selv ansvarlig for utskifting av egne glass, vinduer og dører. Før eventuell utskifting skjer skal styret godkjenne farge- og materialvalg.

(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 hæverk.

(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 og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjoner 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. 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) Sameiet har ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/ utskifting av støydempingstiltak på T-banen (støtskjerm og demping av banelegemet)

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. § 3-1 (8) skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Det samme gjelder kostnader som etter sin art kun eller i det alt vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen, eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Næringsseksjonen skal allikevel

dekke merkostnader til revisjon, regnskapsførsel og kostnadsfordeling som følge av det må føres avdelingsregnskap.

Kostnader forbundet med felles ventilasjon for boligseksjon nr. 1 t.o.m. 104 (lav/tverrblokk) fordeles med en lik andel pr. seksjon i tverrblokken. Kostnader forbundet med individuelle ventilasjonsaggregater i boligseksjon nr. 105 t.o.m. 191 (høyhus) dekkes med en lik andel pr seksjon i høyhuset.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(2) Dersom særlige grunner taler for det kan felleskostnader som ikke er regulert særskilt i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen 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 sameiebrøk.

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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 tvangsfullbyrdsloven 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 andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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.

(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 to eller flere styremedlemmer 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 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.

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 årsberetning
- 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 seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 25 stemmer. Næringsseksjonens stemmer tilsvarer 13 % av det totale antallet stemmer i sameiet, og er lagt til grunn fordi næringsseksjonens eierbrøk utgjør 13 % av de ideelle eierandeler i sameiet. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) For en seksjon 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) endring av vedtektene

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

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9-8 (3).

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, jf. § 2-1 (5).
- Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene i § 3-1 (8),
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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 opptre 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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 LOV-2017-06-16- 65.

11-3 Kameraovervåking

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Skanska Eiendomsutvikling AS har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Ensjø Torg er overlevert ny eier.

ooOo

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ENSJØ TORG 1

Vedtatt av styret 7/2-2019

Om husordensreglene

§ 1 Husordensreglene er et regelverk som tar sikte på å svare på de vanligste spørsmålene og problemstillingene som kan oppstå i et sameie. Husordensreglene er ikke utfyllende, og er kun et supplement til sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Hvem husordensreglene gjelder

§ 2 Husordensreglene gjelder enhver beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og eventuelle fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Fellesarealer

§ 3 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere som blant annet kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Balkonger og takterrasse må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

Avfall

§ 4 Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte containere. Alt av avfall og søl ved avfallsbeholdere og containere skal unngås, og ryddes opp av den som forårsaket sølet.

Plakater og oppslag

§ 5 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på i eiendommen, likeså å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon, samt å sette opp skilter, antenner eller lignende.

Hold dører låst

§ 6 Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Ikke slipp inn personer som ikke har nøkler, med mindre man med visshet vet at de har lovlig adgang til bygget.

Sykkelparkering

§ 7 Sykler skal parkeres i sykkelparkeringen i kjelleren, eller i den enkelte seksjonseiers leilighet/bod. Styret har adgang til å fjerne hensatte sykler og kan ikke holdes erstatningsansvarlige for eventuelle tap.

Støyende atferd og omgivelsenes nattero

§ 8-1 Det skal være stillhet og ro i alle leiligheter, alle balkonger tilhørende leiligheter, alle private takterrasser, og ellers i alle fellesarealer inklusive felles takterrasser, i perioden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i egen leilighet skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Særlige regler om støyende bygningsarbeid

§ 8-2 Boring og annet særlig støyende bygningsarbeid er bare tillatt i tidsrommet 07:00 - 19:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 på lørdager. Bygningsarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Dyrehold

§ 9 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fjerning av is fra balkonger

§ 10 Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres holdes den enkelte seksjonseier, eventuelt leietaker, ansvarlig for eventuelle skader.

Tap av nøkler

§ 11 Tap av nøkler skal meldes omgående til sameiets styre. Den enkelte kan holdes erstatningsansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med tap av nøkler, herunder eksempelvis skifte av lås o.l.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Ensjø Torg 1 Sameie
23. juni 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«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.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/et1/kontakt>

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ensjo Torg 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming.

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 13.06.2025 til og med 20.06.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 23.06.2025 kl. 12.00 til og med 30.06.2025 kl. 23.30



[Trykk her for å avgi din stemme](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNGLASSING AV BALKONGER
7. OPPGRADERING AV PERGOLA
8. FLISER PÅ VEGG OPPGANG D

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører).

Som protokollvitne foreslås Even Gjelsås.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Gjelsås	På valg:	2025
Styremedlem	Merethe E.R. Ødegård	På valg:	2025
Styremedlem	Jan Røkke	På valg:	2026
Styremedlem	Ole-Martin Arum Martinsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/et1>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6806201

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets beretning for styreperiode 2024/2025

Vi ser tilbake på nok en periode preget av med flere store prosjekter i sameiet utover ordinær drift. Gjennom perioden har de fleste oppgraderingsprosjektene som var planlagt for 2024 har blitt fullført.

Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er robust, og vi har handlingsrom til å opprettholde sunn drift samtidig som vi videreutvikler sameiet til et enda bedre sted å bo.

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansinntekter i 2024.

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon.

Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold. For 2025 er det budsjettet med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv.

I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader.

Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester. Vår finansielle posisjon tillater dette samtidig som vi opprettholder muligheten til å gjennomføre planlagte oppgraderinger som skal gjøre Ensjø Torg 1 til et enda bedre sted å bo.

Det planlegges slik at sameiet kun ved ordinær indeksjustering i årene som kommer vil være i stand til å demme opp for den kraftige økningen i kommunale avgifter som vi har sett de siste årene, og som er planlagt fremover.

Status på prosjekter:

De fleste av de prioriterte prosjektene for 2024 er ferdige.

Takterrassen i 17.etg er nå ferdigstilt og arbeidet har i stor grad vært gjort på dugnad fra styret samt den ordinære dugnaden. Gamle sedum kassetter er byttet ut med kunstgress, og lyse og varme er montert i pergola. Vi har også fått på plass blomsterkasser for inndeling i soner.

Samtlige inngangspartier har fått seg et ansiktsløft med maling, og i Oppgang L er det blitt lagt fliser på gulvet samt utsatt vegg for å komme opp på samme standard som de andre oppgangene.



Uteområdene har også fått seg et løft. Mot Ensjøveien har det blitt etablert store blomsterkasser, og i bakgården har det blitt plantet syrener i alléen opp fra Rolf Hofmos gate. Arbeidet med svetteslanger for enklere vanning i bakgården er også ferdigstilt på deler av området.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmaling av korridorer
- Ytterligere beplantning
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis ikke sameiet vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

Åpne saker:

- Avvik fra FG rapport på sprinkler
 - o Utforming på sprinkler og følge konsekvens på lagringshøyde i boder
- Inneklima
 - o Dårlig luftkvalitet
 - luktsmitte mellom leiligheter
 - behov for lufting (ses også i sammenheng med støy)
 - o Utfordringer med for varme leiligheter
 - o Utfordringer med tilstrekkelig temperatur og vannmengde i enkeltleiligheter for gulvvarmesystemet
- Sluk søppelrom
- Avrenning mot Ensjøveien ved oppgang L
- Feil montasje på sykkelstativet utenfor Spar
- Maling av søyler ved t-bane
- Sprinklerdyse 9.etg oppgang D
- Defekte displayer på 3.stk sirkulasjonspumper

Annet gjennomført styrearbeid i perioden (utover ordinære styremøter):

- Div oppfølging av henvendelser og saker fra beboere og eksterne aktører
- Div arbeid relatert til lukkede reklamasjonssaker og prosjekter
- Div arbeid relatert til pågående reklamasjonssaker og prosjekter
- Juletreff i bakgården
- Vårdugnad
- Budsjettarbeid
- Oppgradering av takterrasse 17.etg
- Oppgradering av ingangspartier
- Oppgradering av uteområdet
- Oppfølging av inneklimarapport
- Oppfølging av servicer i perioden



- Oppfølging av energiavregning

Planlagt arbeid fremover:

- Div ad-hoc arbeid med henvendelser og nye behov
- Generell drift og vedlikeholdsarbeidere
- Oppfølging av saker mot Skanska
- Oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Ensjø Torg 1 Sameie

Orgnr: 921 866 542

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 538 830	2 505 104
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	599 627	1 024 947
Avskrivninger	0	19 698
Endring av andel egenkapital i fellesanlegg	4 137	10 919
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	595 490	1 033 727
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 134 321	3 538 831
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	5 278 542	4 438 679
Kortsiktig gjeld	1 144 222	899 849
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 134 321	3 538 830

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ensjø Torg 1 Sameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2, 18	7 820 449	7 825 656	7 809 700	7 812 196
Annen driftsrelatert inntekt	3	31 261	31 686	31 500	32 445
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 851 710	7 857 342	7 841 200	7 844 641
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	47 712	44 730	47 480	48 904
Styrehonorar	5	338 381	317 232	338 487	348 641
Forsikring		456 275	414 994	457 960	504 956
Forretningsførsel		200 908	211 593	265 179	273 134
Revisjon		12 038	0	10 102	10 405
Kommunale avgifter	6	2 185 000	1 611 281	2 040 262	2 186 175
Konsulentonorar		191 000	0	105 000	50 000
Eiendomsskatt		9 324	7 560	8 486	8 740
Avskrivninger		0	19 698	40 000	40 000
Energi/fyring	7	414 906	904 288	795 153	382 800
Kabel-TV/internett		599 508	599 508	628 992	617 011
Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie		12 361	10 586	0	0
Vedlikehold	8, 18	1 435 876	1 499 072	1 763 201	1 779 486
Vaktmestertjenester	9	627 653	542 020	556 500	746 445
Renhold	10	319 708	251 836	277 564	318 909
Andre driftskostnader	11	552 050	411 580	572 083	628 871
SUM DRIFTSKOSTNADER		7 402 699	6 845 977	7 906 447	7 944 478
DRIFTSRESULTAT		449 011	1 011 365	-65 247	-99 837
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	151 010	13 582	100 000	99 634
Finanskostnader		394	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-150 616	-13 582	-100 000	-99 634
Resultat		599 627	1 024 947	34 753	-203
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	599 627	1 024 947		
SUM DISPONERING		599 627	1 024 947		



Ensjø Torg 1 Sameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	8 319	4 183
SUM ANLEGGSMIDLER		8 319	4 183
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		335 611	210 285
Forskuddsbetalte kostnader	15	209 442	171 499
Andre kortsiktige fordringer		300 234	0
Bankinnskudd		4 433 255	4 056 896
SUM OMLØPSMIDLER		5 278 542	4 438 679
SUM EIENDELER		5 286 862	4 442 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	4 142 640	3 543 013
SUM EGENKAPITAL		4 142 640	3 543 013
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 617	169 339
Brenselsregnskap	16	226 493	59 195
Annen kortsiktig gjeld	17	588 112	671 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 144 222	899 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 286 862	4 442 862

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ensjø Torg 1 Sameie

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HUVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Ensjø Torg 1 Sameie

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Felleskostnad brøk	6 458 177
Felleskostnad likt	687 000
Kabel-TV/Internett	595 400
Ventilasjon*	79 872
Sum innkrevde felleskostnader	7 820 449

* Se note 18

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Leieinntekt	31 261
Sum annen driftsrelatert inntekt	31 261

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 47 712.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 338 381.

NOTE 6 - KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	1 281 445
Renovasjonsgebyr	903 555
Sum kommunale avgifter	2 185 000

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	213 023
Fjernvarme	201 883
Sum energi/fyring	414 906

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Varme og Sanitær (uforutsett)	10 196
Vedlikehold heis	56 991
Brann og nødlis	38 184
Tilkobling Brannvesent	164 751
Varme og Sanitær (fast)	23 055
Ventilasjon (fast)*	171 758
Serviceavtale heis	251 648
Dører og porter	119 828
Oppussing/modifikasjoner	599 465
Sum vedlikehold	1 435 876

* Se note 18

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	600 546
Vaktmestertjenester tillegg	27 107
Sum vaktmestertjenester	627 653



Ensjø Torg 1 Sameie

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	39 687
Renhold	244 214
Renhold tillegg	35 807
Sum renhold	319 708

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	60 480
Egenandeler forsikring	16 000
Vintervedlikehold	52 702
Sommervedlikehold	41 303
HMS	6 953
Vakthold	128 708
Annen fremmed tjeneste	46 346
Øredifferanser	-3
Bank og andre transaksjonskostnader	14 788
Annen kostnad	175 242
Konstaterte tap på fordringer	9 532
Sum andre driftskostnader	552 050

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	146 873
Annen finansinntekt	4 137
Sum finansinntekter	151 010

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 543 013
Overført til/fra egenkapital	599 627
Opptjent egenkapital 31.12	4 142 640

NOTE 14 - ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 207/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie. Selskapets andel av garasjesameiets egenkapital var kr 8 319 pr. 31.12.23.

Garasjesameiet hadde pr. 31.12.23 en samlet gjeld på kr 616 057. Selskapet har pro rata-ansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden. Garantiansvaret beløper seg til kr 24 171.

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie".

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	125 650
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	49 959
Andre forskuddsbetalte kostnader	33 833
Sum forskuddsbetalte kostnader	209 442



Ensjø Torg 1 Sameie

NOTE 16 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg	2 238 794
Forskuddbetalt fra eierne	2 465 287
Sum brenselsregnskap	-226 493

Avregnet periode: 01.01.2024-31.12.2024

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	273 724
Avsetning andre forpliktelser	314 388
Sum annen kortsiktig gjeld	588 112

NOTE 18 - VENTILASJON

* Seksjon 1-104 har felles ventilasjon for bolig og kostnader knyttet til service og vedlikehold utgjør estimert 52,3 % av sameiets ordinære kostnad til service og vedlikehold for ventilasjon. Innbetalinger til konto 3696 Ventilasjon (note 2) føres derfor mot tilsvarende kostnad på konto 66122 Ventilasjon (fast) (note 8).



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØ TORG 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Periode Dokumentnummer: CY162-EL578-Q826H-TSLVCQJ-OL-ZHUNW

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B**Partner**

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-29 12:25:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CV162-EA378-Q8DdH-TSLVC-GQ-OL-2WUHW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner. Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

Ole Martin Arum Martinsen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Gøkhan Devran Tokat stiller til valg som styremedlem for 2 år

Merethe E. R. Ødegaard stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. INNGLASSING AV BALKONGER

Forslagsstiller:

Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønske om at årsmøte behandler en prinsipiell tillatelse av innglassing av balkonger. Saken har vært oppe til behandling tidligere, men har nå fått ligge noen år i ro. Innglassing har tidligere skapt stort engasjement både for og imot. Et betydelig antall beboere har ønsket innglassing, men forslaget har tidligere ikke nådd det nødvendige flertallet da også mange har vært imot en prinsipiell tillatelse til innglassing.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har siste ordet i en eventuell tillatelse, og forslaget gjelder kun en prinsipiell avklaring til hvordan styret skal behandle søknader om innglassing og hvilke retningslinjer som skal være gjeldene.



Alle kostnader til søknad, montasje og vedlikehold må dekkes av den enkelte beboer som ønsker innglassing av sin balkong, og vil ikke medføre kostnader for de som ikke vil være med på tiltaket.

En oppsummering av tidligere argumenter for og imot:

For innglassing:

- Er valgfritt
- Gir mulighet for lufting gjennom reduksjon av støy, støv og pollen
 - o Anses som et avbøtende tiltak for ulemper i forbindelse med inn klima utfordringer i sameiet (temperatur, lukt og støy)
 - Reduserer støy (opptil 20 db ifølge leverandør)
- Et stort antall beboere ønsker dette
- Forlenger brukssesongen
- Redusert slitasje fra vær og vind
- Gir mulighet for å stenge av balkongen for duer og andre fugler

Imot innglassing:

- Kan påvirke fasadens utsende
- Kan føre til en fortettet følelse mot nabobalkonger
- Røyking kan føre til at lukten ledes opp til nabobalkong ved avstenging
- Beboere kan innrede dette som et ekstra rom og skape et rotete uttrykk fra gaten

Det finnes argumenter både for og imot, og et viktig prinsipp er at det er valgfritt og at kun de som ønsker det må betale.

Innglassing vil være i tråd med Oslo kommune sitt planprogram for Ensjøbyen (VPOR), der innglassing nevnes spesifikk som et avbøtende tiltak som kan vurderes i områdene rundt de mest trafikkerte gatene slik som Ensjøveien.

I tråd med dette legges det frem 2 alternativer for årsmøte:

1. kun å tillate innglassing av balkonger i høyblokken på fasade mot syd og øst (mulig eksponering mot støy fra Ensjøveien), vil man unngå den fortettede følelsen som kan oppstå i bakgården.
 - Balkongene i oppgang L mot syd og øst kan innglasses med minimal påvirkning av fasaden og uten en fortettende følelse da det kun er en gjenstående del som ikke allerede er glasset inn i dag.
2. Innglassing av balkonger i hele sameiet godkjennes av Styret basert på søknad så fremt retningslinjene er ivaretatt



Begge forslagene legger opp til at styret kun skal gi tillatelse til innglassing hvis gitte retningslinjer er fulgt, som gjør at hver leilighet vurderes individuelt og med egen søknad til styret.

For å imøtekomme innvendingene mot innglassing forslås det at det utarbeides egne retningslinjer som må hensyntas for at styret kan godkjenne søknader:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold
- Likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Søker må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider)
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
 - «Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.»
- Forutsetter godkjenning av PBE før tiltak iverksettes

Utover dette legges også følgende presisering inn i husordensreglene:

«Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)»

Vedtektene punkt 3-1 (2): Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Illustrasjonsbilde med og uten innglassing:



Bilde av oppgang L fasade mot sør og øst:





Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.
- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

**Styrets vurdering:**

Basert på tilbakemeldingene fra formøte avholdt 11.juni 2025 anbefaler Styret at vedtaket som gir Styret mandat til å godkjenne søknader som følger retningslinjene kan godkjennes for samtlige seksjoner i sameiet og ikke bare fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate.

Styret presiserer at tiltaket er helt frivillig, og vil i sin helhet bekostes av de som ønsker tiltaket gjennomført for sin seksjon. Styret vil ved positivt vedtak koordinere innhenting av overordnet tilbud fra leverandører som også kan bistå med søknad til PBE. Den enkelte seksjonseier vil eventuelt inngå avtale direkte med leverandør.

7. OPPGRADERING AV PERGOLA

Forslagsstiller:

Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag 3 pergolaer på takterrassen i 8.etg og 1 pergola på taket i 17.etg. Disse pergolaene har blitt oppgradert med lys og varme, men er fremdeles utsatt for vær og vind. For å gi økt bruksverdi av takterrassene er det derfor kommet forslag om å skjerme en eller flere pergolaer mot vær og vind ved hjelp av tak og skyvedører i glass.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

8. FLISER PÅ VEGG OPPGANG D

Forslagsstiller:

Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:

Oppgang D er sameiets nest største oppgang med i overkant av 40 seksjoner. Inngangspartiet her er relativt langt og smalt som har medført at veggene får høy slitasje og skade ved inn og utflytting. For å unngå stadige skader på vegg foreslås det derfor å etablere fliser på utsatte vegger i inngangspartiet frem til heisen. Tilsvarende tiltak har blitt gjort med suksess i oppgang L som er sameiets største oppgang i 2024.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

*Medeiers navn _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ **Leilighetsnr. _____

Epost _____

Dato _____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Møtedato: 23. – 30. juni
Møtested: Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Even Gjelsås foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

91 seksjonseiere
1 fullmakt (næringsseksjon som utgjør 25 stemmer)
Totalt 116 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner.
Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

Vedtak: Godkjent med 90 stemmer for.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Ole Martin Arum Martinsen ble valgt som styreleder for to år med 103 av 116 stemmer.

5.2. Valg av styremedlemmer

Gøkhan Devran Tokat ble valgt som styremedlem for to år med 102 av 116 stemmer.

Merethe E. R. Ødegaard ble valgt som styremedlem for to år med 103 av 116 stemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ole Martin Arum Martinsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Gøkhan Devran Tokat	På valg: 2027
Styremedlem:	Merethe E. R. Ødegaard	På valg: 2027
Varamedlem:	Jan Røkke	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innglassing av balkonger

Forslagstiller:

Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

6A - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

6B - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

- Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:
- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent med 55 stemmer mot.

Stemmeavgivningen ble slik:

55 stemmer for 6A.

5 stemmer for 6B.

1 blank stemme.

56 stemmer mot.

7. Oppgradering av pergola

Forslagstiller:

Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Godkjent med 86 stemmer for, 20 stemmer mot og 11 blanke stemmer.

8. Fliser på vegg oppgang D

Forslagstiller:

Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Godkjent med 89 stemmer for, 7 stemmer mot og 21 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Even Gjelsås

Styrets beretning for styreperiode 2024/2025

Vi ser tilbake på nok en periode preget av med flere store prosjekter i sameiet utover ordinær drift. Gjennom perioden har de fleste oppgraderingsprosjektene som var planlagt for 2024 har blitt fullført.

Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er robust, og vi har handlingsrom til å opprettholde sunn drift samtidig som vi videreutvikler sameiet til et enda bedre sted å bo.

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansinntekter i 2024.

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon.

Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold. For 2025 er det budsjettert med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv.

I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader.

Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester. Vår finansielle posisjon tillater dette samtidig som vi opprettholder muligheten til å gjennomføre planlagte oppgraderinger som skal gjøre Ensjø Torg 1 til et enda bedre sted å bo.

Det planlegges slik at sameiet kun ved ordinær indeksjustering i årene som kommer vil være i stand til å demme opp for den kraftige økningen i kommunale avgifter som vi har sett de siste årene, og som er planlagt fremover.

Status på prosjekter:

De fleste av de prioriterte prosjektene for 2024 er ferdige.

Takterrassen i 17.etg er nå ferdigstilt og arbeidet har i stor grad vært gjort på dugnad fra styret samt den ordinære dugnaden. Gamle sedum kassetter er byttet ut med kunstgress, og lyse og varme er montert i pergola. Vi har også fått på plass blomsterkasser for inndeling i soner.

Samtlige inngangspartier har fått seg et ansiktsløft med maling, og i Oppgang L er det blitt lagt fliser på gulvet samt utsatt vegg for å komme opp på samme standard som de andre oppgangene.

Uteområdene har også fått seg et løft. Mot Ensjøveien har det blitt etablert store blomsterkasser, og i bakgården har det blitt plantet syrener i alléen opp fra Rolf Hofmos gate. Arbeidet med svettslanger for enklere vanning i bakgården er også ferdigstilt på deler av området.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmaling av korridorer
- Ytterligere beplanting
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis vi ikke vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

Åpne saker:

- Avvik fra FG rapport på sprinkler
 - o Utforming på sprinkler og følge konsekvens på lagringshøyde i boder
- Inneklima
 - o Dårlig luftkvalitet
 - luktsmitte mellom leiligheter
 - behov for lufting (ses også i sammenheng med støy)
 - o Utfordringer med for varme leiligheter
 - o Utfordringer med tilstrekkelig temperatur og vannmengde i enkeltleiligheter for gulvvarmesystemet
- Sluk søppelrom
- Avrenning mot Ensjøveien ved oppgang L
- Feil montasje på sykkelstativet utenfor Spar
- Maling av søyler ved t-bane
- Sprinklerdyse 9.etg oppgang D
- Defekte displayer på 3.stk sirkulasjonspumper

Annet gjennomført styrearbeid i perioden (utover ordinære styremøter):

- Div oppfølging av henvendelser og saker fra beboere og eksterne aktører
- Div arbeid relatert til lukkede reklamasjonssaker og prosjekter
- Div arbeid relatert til pågående reklamasjonssaker og prosjekter
- Juletreff i bakgården
- Vårdugnad
- Budsjettarbeid
- Oppgradering av takterrasse 17.etg
- Oppgradering av inngangspartier
- Oppgradering av uteområdet
- Oppfølging av inneklimarapport
- Oppfølging av servicer i perioden

- Oppfølging av energiavregning

Planlagt arbeid fremover:

- Div ad-hoc arbeid med henvendelser og nye behov
- Generell drift og vedlikeholdsarbeidere
- Oppfølging av saker mot Skanska
- Oppfølging av pågående og planlagte prosjekter



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201606507-138
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Synne Aker Grimsrud

Dato: 14.04.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: ENSJØVEIEN 21A Eiendom: 133/14/0/0
Tiltakshaver: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Søker: 4B ARKITEKTER AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Ensjøveien 21 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av langblokk i 7 + én inntrukket etasje og høyblokk i 17 etasjer, mottatt 09.03.2020.

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 201606507			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/43
Landskapsplan, arkade mot Ensjø torg	L O 01 X 00	18.04.2016	1/45
Utomhusplan, takplan vest	S1-00-L-700-10-101	29.04.2016	1/59
Utomhusplan, takplan øst	S1-00-L-700-10-102	29.04.2016	1/60
Rampe - Brannbiladkomst	S1-00-L-700-10-501	07.06.2016	9/3
Plan underetasje 1	S1-U1-A-200-20-001	24.06.2016	10/5
Plan M1	S1-M1-A-200-20-001	24.06.2016	10/7
Plan M2	S1-M2-A-200-20-001	24.06.2016	10/9
Plan 3 etasje	S1-03-A-200-20-001	24.06.2016	10/10
Plan 4 etasje	S1-04-A-200-20-001	24.06.2016	10/11
Plan 5-7 etasje	S1-05-A-200-20-001	24.06.2016	10/12
Plan 8 etasje	S1-08-A-200-20-001	24.06.2016	10/13
Plan 9 etasje	S1-09-A-200-20-001	24.06.2016	10/14
Plan 10-15 etasje	S1-10-A-200-20-001	24.06.2016	10/15



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan 17 etasje	S1-17-A-200-20-001	24.06.2016	10/17
Snitt C	S1-00-A-200-40-003	24.06.2016	10/18
Snitt D	S1-00-A-200-40-004	24.06.2016	10/19
Snitt F	S1-00-A-200-40-006	24.06.2016	10/20
Fasade nord	S1-00-A-200-42-001	24.06.2016	10/21
Fasade sør	S1-00-A-200-42-002	24.06.2016	10/22
Fasade øst	S1-00-A-200-42-003	24.06.2016	10/23
Fasade sør 2 LB	S1-00-A-200-42-005	24.06.2016	10/25
Fasade vest	S1-00-A-200-42-004	05.08.2016	12/5
Plan 16 etasje	S1-16-A-200-20-001	09.10.2018	45/3
Situasjonsplan - dispensasjon midlertidig parkering	S1-00-A-000-10-02	07.10.2018	48/2
Plan 1	E-03	14.02.2019	71/3
Plan 2	E-05	14.02.2019	71/4
Utomhusplan	S1-00-L-700-10-001	13.05.2019	88/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO



Nabolagsprofil

Ensjøveien 21D - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø	1 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0 km
Ensjø T	2 min
Linje 5N, FB5B	0.2 km
Tøyen stasjon	14 min
Linje RE30, R31	1.2 km
Helsfyr	16 min
T-bane, buss	1.2 km
Lakkegata skole	21 min
Linje 17	1.8 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	5 min
487 elever, 21 klasser	0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	13 min
449 elever, 25 klasser	1.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	13 min
342 elever, 19 klasser	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	10 min
373 elever, 27 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min
617 elever, 44 klasser	0.9 km
Etterstad videregående skole	11 min
588 elever, 41 klasser	0.9 km
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

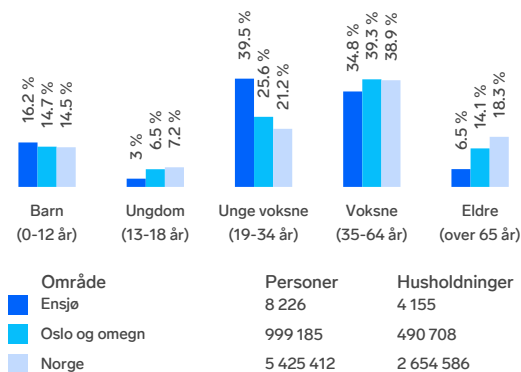
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	1 min
63 barn	0.1 km
Kampen barnehage (0-5 år)	4 min
71 barn	0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	5 min
49 barn	0.4 km

Dagligvare

Spar Ensjø	0 min
Rema 1000 Ensjø	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



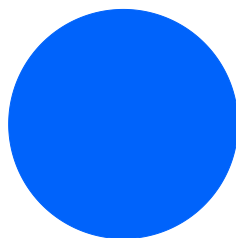
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Kampen skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Kampen park Ballspill	7 min	0.5 km
	Fresh Fitness Ensjo	2 min	
	SATS Kampen	7 min	

Boligmasse



100% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

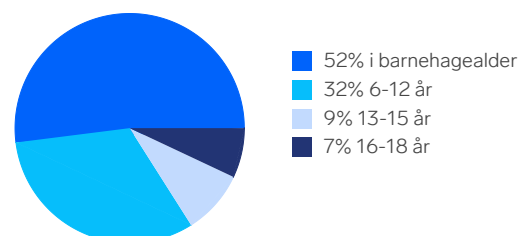
Sitat fra en lokalkjent



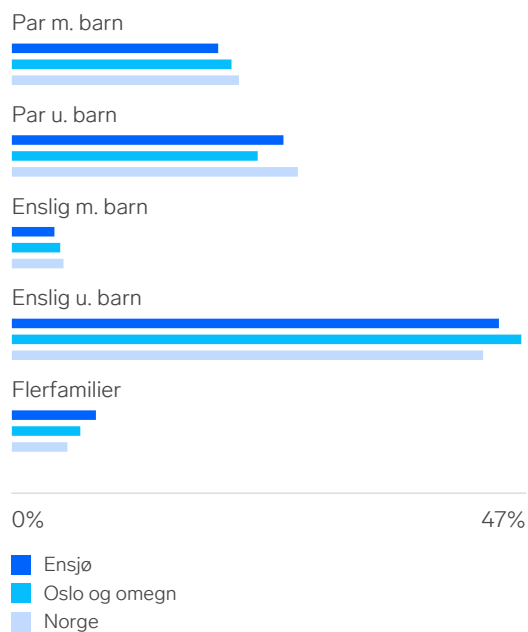
Varer/Tjenester

	Fyrstikketorget	11 min
	Vitusapotek Ensjo Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

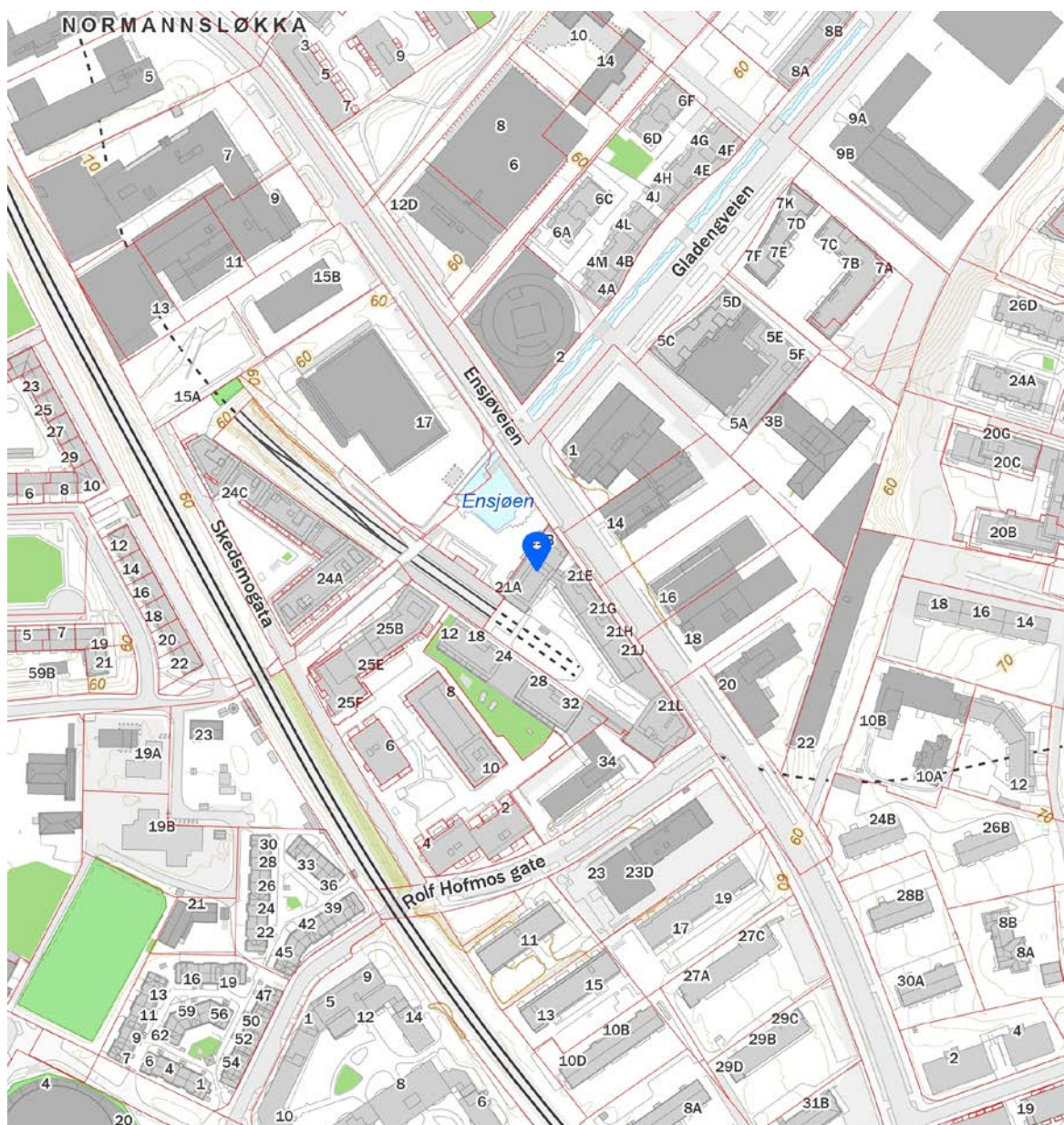
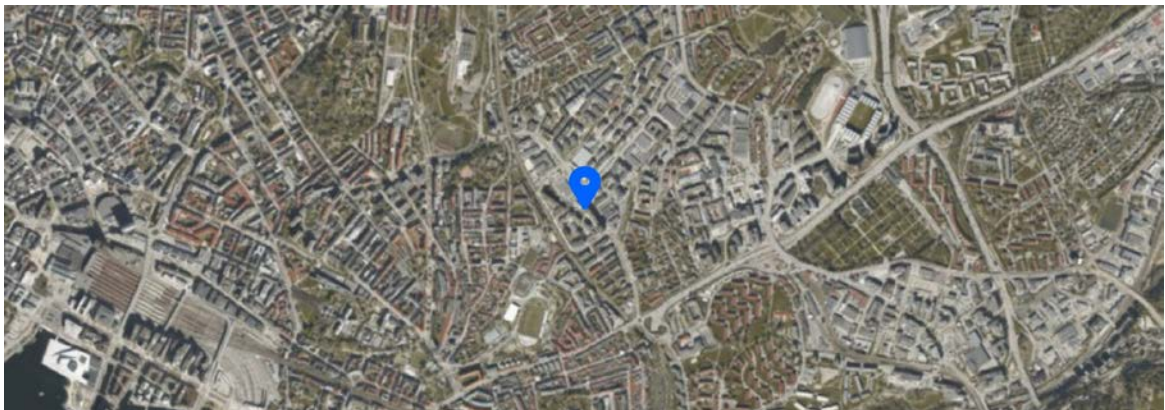


Sivilstand

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



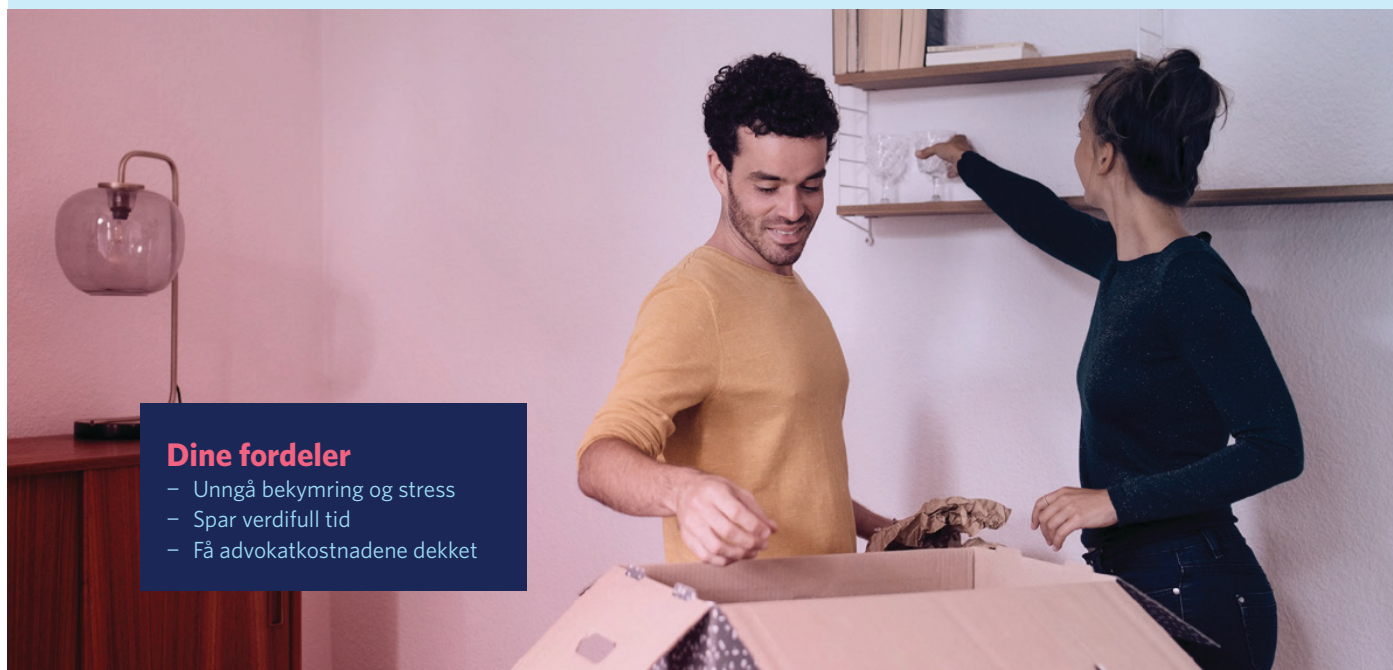
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 verdivurdering, 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.no



EMERA OSLO

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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING