

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Ensjøveien 21 J, 0655 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 133, bnr. 14, snr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 08.07.2025

Oppdragsnr.: 15467-2848

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

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: 2019

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc med servant og klosett med vegghengt klosettskål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

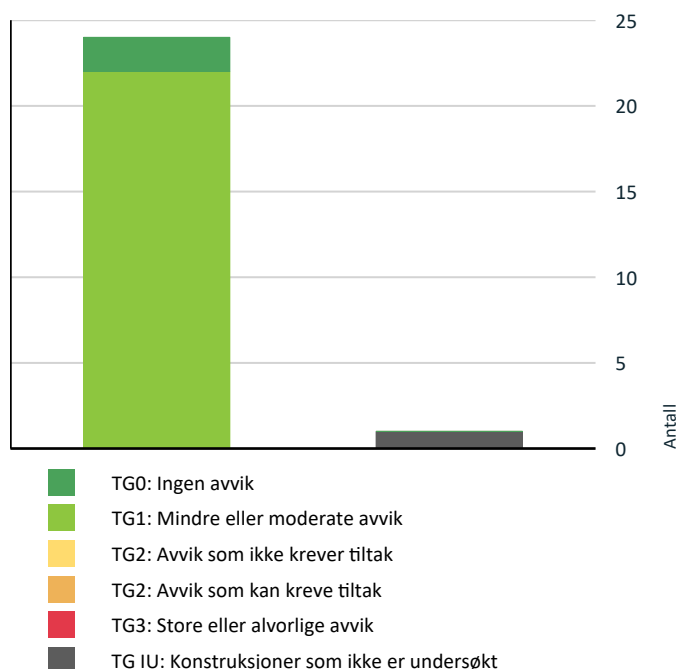
[Gå til side](#)

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2019

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 20/2-2019. 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, teknet 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.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-40 og Lydklasse dB35. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 9,5m² fra stue og en nordøstvendt balkong fra stort soverom på 1.4m²

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førørrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på to soverom

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

10/10 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkople felles ventilasjonsanlegg.

5. 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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkople felles anlegg.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Servant.

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). Fordelingsskap med stoppekraner i himling 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.

! TG 1 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 badet rom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

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

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.
2019 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, branntilløp 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? Sjekker 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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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

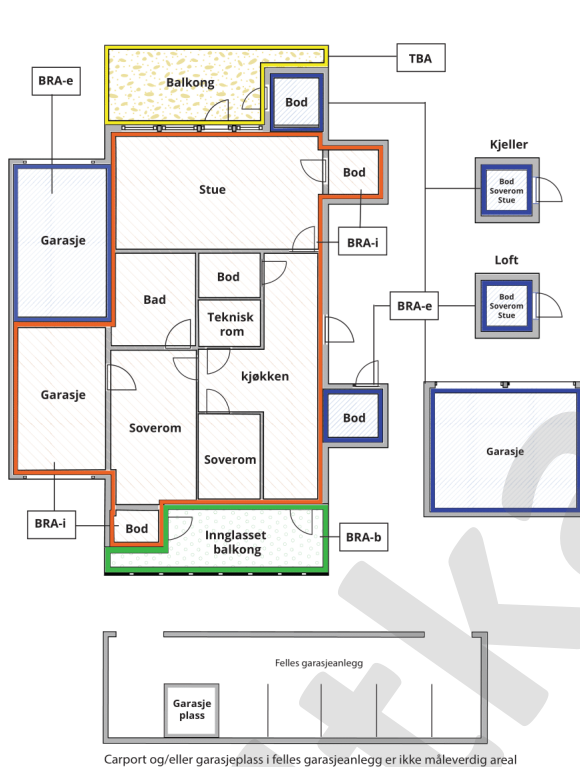
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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)		
5. etasje	98			98	11
Kjeller		6		6	
SUM	98	6			11
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	95	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Magnus Frekhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	14		91	4702.1 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet
Adresse Ensjøveien 21 J							
Hjemmelshaver Frekhaug Magnus, Frekhaug Malin Isabella							
Boligselskap Ensjø Torg 1 Sameie		Eierandel 98 / 15061		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99		Organisasjonsnr 921866542	

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.

Parkering

Sameiet har flåteparkeringsplasser i felles avlåst parkeringsanlegg og denne seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 27, med el-bil lader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig 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
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
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

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

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



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 byggteknisk 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



A	REV. RAMMESØKNAD	240616	NH	JG
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:

RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

SKANSKA

Pb 1175 Sentrum, 0107 Oslo, 40 00 64 01

4B ARKITEKTER

Oscars gate 20, 0352 Oslo,

22 96 02 00 4b@4b.no

Prosjektnr Skanska

772005

Prosjektnr PG

1519

Filnavn

1519-Ensjø Torg samlefil

Dato

29.04.2016

Målestokk

1:200

Format

A3 forlenget

Godkjent

Kontroll prosjekt

Kontroll utførende

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

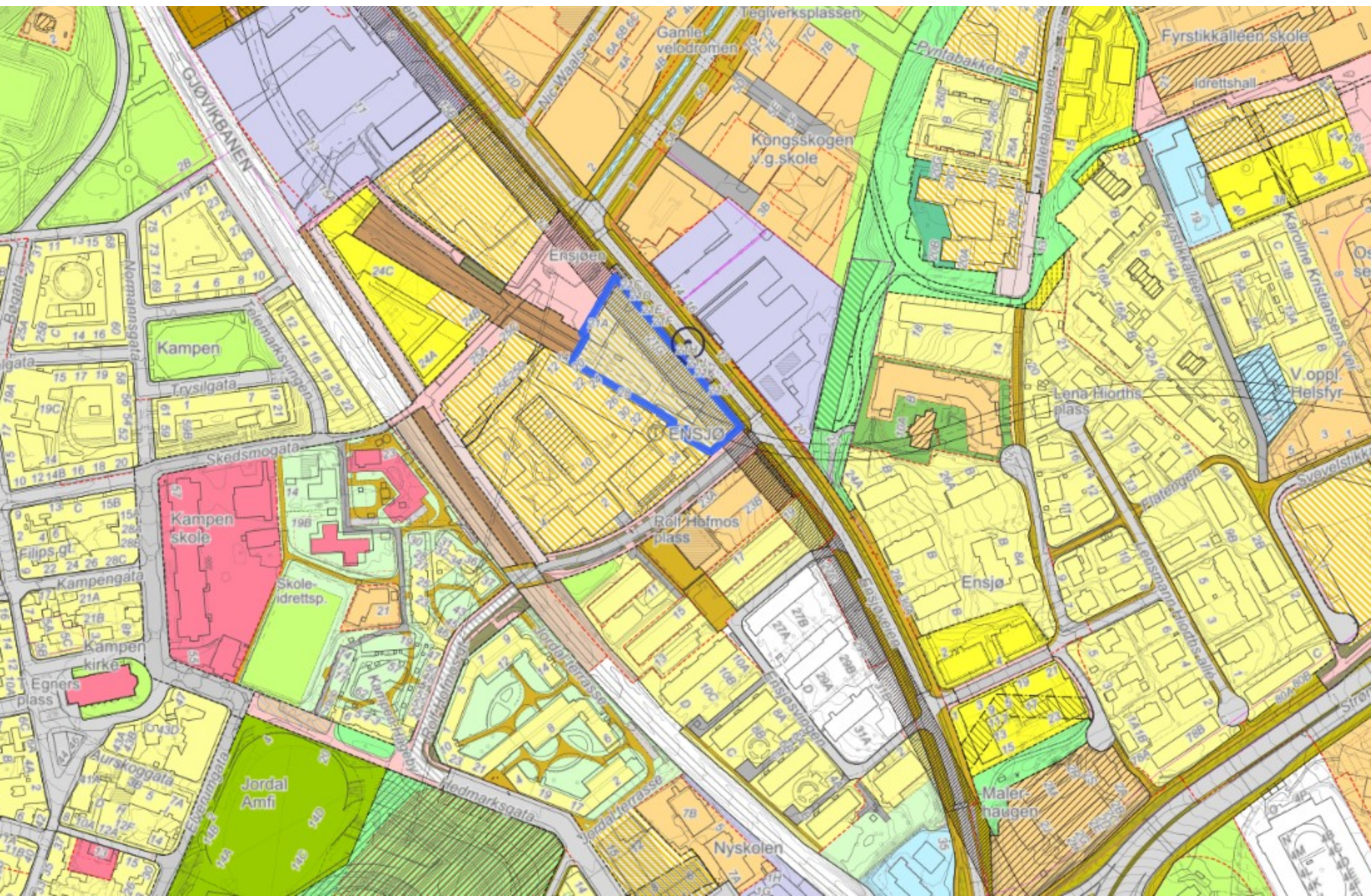
Sign.

Sign.

Sign.

Sign.

Sign.





S-4858

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

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200507086](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

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

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

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

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

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangveg G1
- Trasé for jernbane

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

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

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

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

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

3.1.2 Plassering

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

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

3.1.3 Høyder

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

3.1.4 Utforming

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

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

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

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

Feltene B1 og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.

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

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

3.1.6 Forretningsformål

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

3.1.7 Avkjørsler

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

3.1.8 Parkering

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

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

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

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

Parkering skal anlegges under terreng.

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

3.1.9 Utomhusplan/takplan

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

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

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

3.1.10.2 Overvannshåndtering

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

3.1.10.3 Fjernvarme

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

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

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1

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

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

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

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage

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

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

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

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

Utnyttelse:

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

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

3.6 Felt S1

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

Utnyttelse:

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

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

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

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2

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

Utnyttelse:

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

Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

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

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

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

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

Utnyttelse:

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

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

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

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Vertikalnivå 3

3.9 Felt S1

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

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1

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

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

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

4.1 Godkjenning av byggeplaner

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

Vertikalnivå 1.

4.2 Trase for sporveg/forstadsbane

Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg

Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.

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

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg

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

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.

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

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

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun

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

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

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

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal

G2 skal være offentlig.

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

4.8 Annen veggrunn grøntareal

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

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform

Arealet skal være offentlig.

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

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser

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

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane

Feltene skal være offentlige.

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

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro

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

4.13 Trasé for jernbane

Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø

H570

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

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

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

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

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

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1

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

6.2 BG2

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

6.3 BG3

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

6.4 BG4b

Utgår

6.5 BG5

Utgår

6.6 BG6

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

6.7 BG7

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

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

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A

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

6.8.2 BG 8B

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

6.9 BG9

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

6.10 BG10

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

6.11 BG11

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

6.12 BG12

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

6.13 BG13

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

6.14 BG14

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

7.1 ST1, ST2, G1

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

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

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_ Gatetun

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

7.3 Felt G2 o_ Gangveg

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

7.4 Felt G3 Gangareal

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

7.5 Felt ST3 og ST4

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

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

7.6 Søndre tverrforbindelse

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

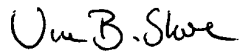
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015



Une Brita Skoe, bem.

VEDTEKTER FOR ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

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

§ 1 Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

§ 10

Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

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

§ 13

Vedlikehold

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15

Forvaltning og ansvar for abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen

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

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

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

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

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie, vil tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet vil i en interimperiode stå i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameiets navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike eierseksjonssameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.
3. Det opprettes egen bankkonto i Garasjesameiets navn for betaling av kostnader til fjernvarmeleveranse, samt betaling av alarmtjenester som nærmere beskrevet i punkt 2 ("**Særkontoen**"). Sameiene skal løpende innbetale akontobeløp til Særkontoen. Størrelsen på akontobeløpet som til enhver tid skal betales, fastsettes av styret/forretningsfører.

Kostnader for forbruk av fjernvarme og alarmtjenester utenfor Garasjeeiendommen, skal kun dekkes med innestående på Særkontoen. Dersom innestående ikke er tilstrekkelig til å dekke de samlede fjernvarmekostnadene, er Garasjesameiet ikke forpliktet til å benytte egne midler til å dekke mellomværende.

4. Organiseringen av varmesentralen og forvaltning av abonnementer som er beskrevet i denne § 15, kan endres ved beslutning av sameiermøtet som beskrevet i § 9, med de særskilte tilslutningskrav som gjelder for slik beslutning.
5. To eller flere sameiere med eierandel for spesialrom kan alene beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen i henhold til denne § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

§ 16

Betaling av felleskostnader

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20

Overgangsbestemmelser – generelt

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

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

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

§ 21

Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

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

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

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

§ 22

Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

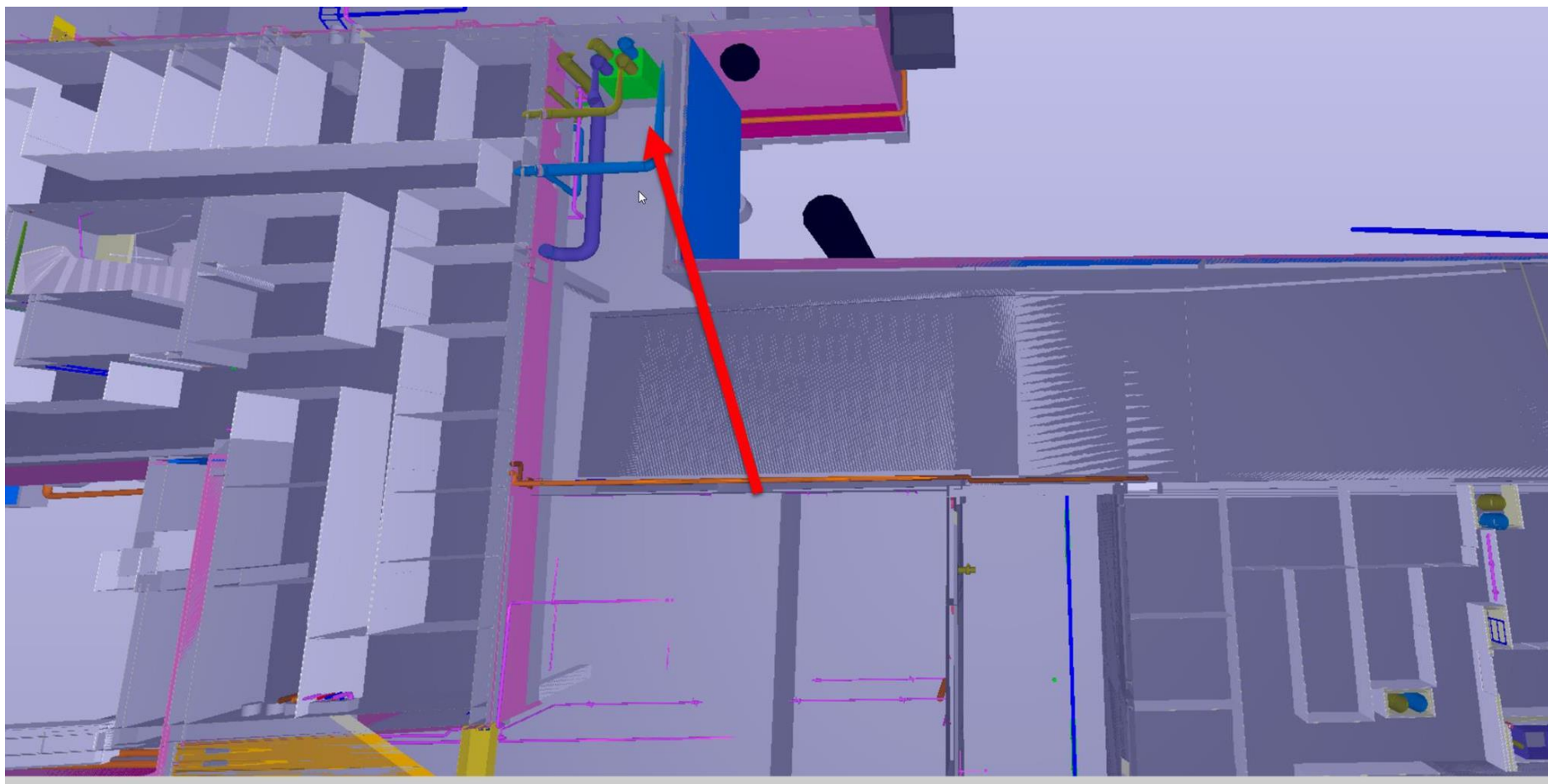
§ 23

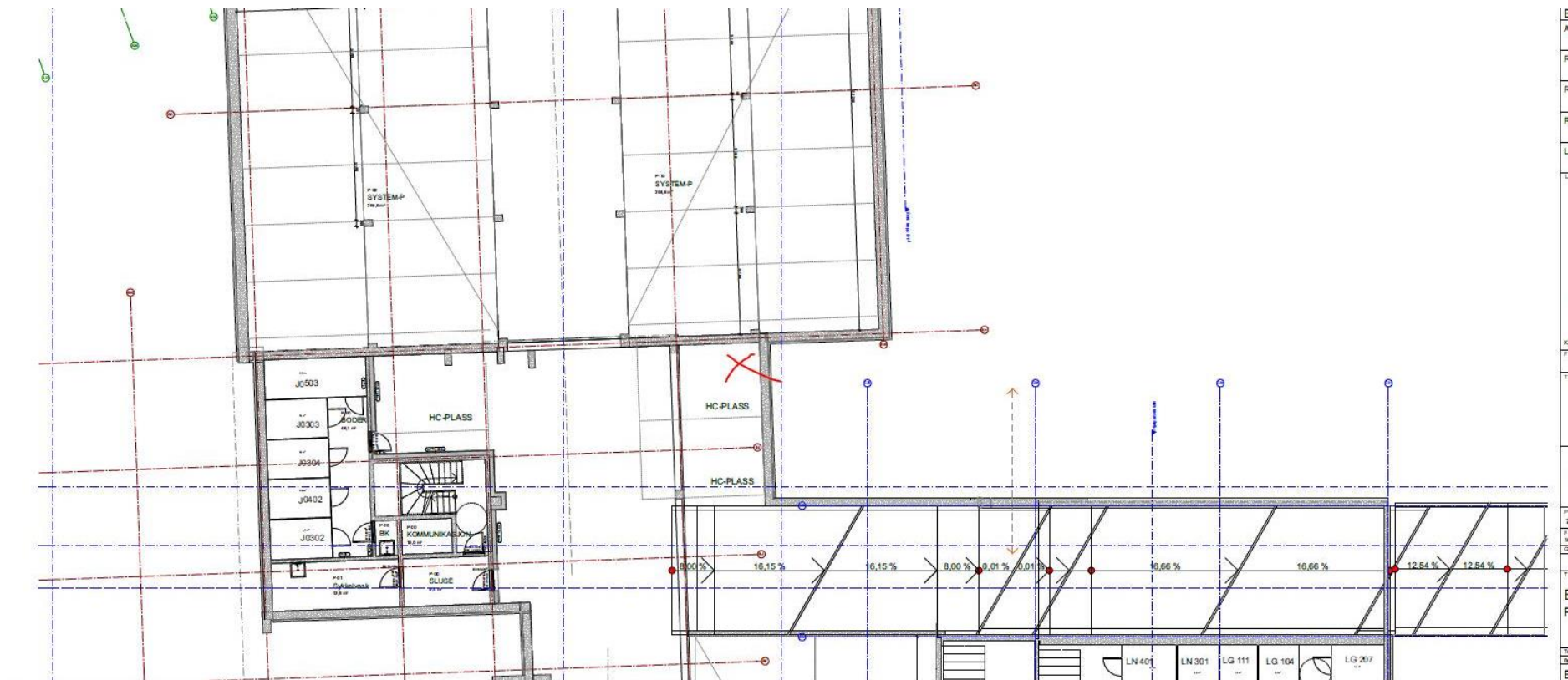
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



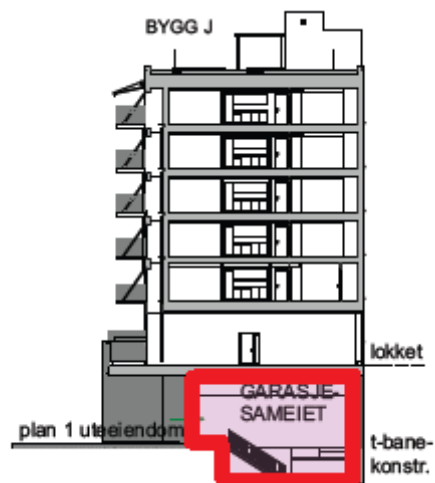


VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



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



VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 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 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.
- (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, nyplanting 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 remontering 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 remontering 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 hærverk.

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene 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 utskiftning 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/ utskiftning av støydempingstiltak på T-banen (støtskjerm og demping av banelegemet)

6. Felleskostnader, pantesikkerhet 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 sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire 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 opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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.

**Emera Eiendomsmegling**

E-post: lotte.greaker@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**

07.07.2025

Vi viser til forespørsel av 04.07.2025

Boligselskap: Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921866542
Gnr./bnr: 133 / 14
Eier(e): Malin Isabella Nilsson / Magnus Frekhaug

Seksjons-/andelsnr: 91
Adresse: Ensjøveien 21J, 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 fovaltet 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 3.975,- pr. md.
Bredbånd	kr 260,- pr. md.
Oppvarming	kr 937,- pr. md.
Ventilasjon	kr 64,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.236,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 33 606	kr 7 648

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

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 finansintekter 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 svettslanger 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 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 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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Ensjø Torg 1 Sameie
23. juni 2025



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>



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.



Til eiere i Ensjø 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



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



Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6806201

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



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:

- Flekkmalings 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
 - luktssmitte 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 serviser 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



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.



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



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
Konsulenthonorar		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



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL 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 skattetrekkkonto 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 nødlys	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).



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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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



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-EA3T8-Q8D6H-TSLVC-GQ1OL-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 tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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 inneklimate 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 ivarettatt



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



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.



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.



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 legges 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 _____