

BO GODT PÅ ENSJØ

# Rolf Hofmos gate 2



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 200 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

910.5 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

144 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 344 590,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 268,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESFORMUE

6 111,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

44/53 kvm

ENERGIKLASSE

B

# Din megler



## Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

+47 473 97 811

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

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

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

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



## Deres nye hjem?

Velkommen til Rolf Hofmos gate 2!

Her får dere en lys og moderne 2-roms selveier i et nyere bygg fra 2020. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og byr på et lyst oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning, soverom, flislagt bad, innvendig bod og en praktisk entré. Varme sommerdager kan nytes på balkongen som vender mot nordvest.

Mulighet for å overta leie av garasjeplass med elbil-lader. Pris: 1700,- pr. mnd.

Her bor dere i et nyere, lettstelt og innbydende hjem, beliggende i et populært boligområde.

- Innbydende selveierleilighet med god standard
- Vendt i sin helhet mot indre gårdsrom
- Balansert ventilasjon sørger for godt inneklima
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Praktisk innvendig bod og kjellerbod
- T-bane, butikker, caféer, apotek og treningssenter rett i nærheten

























# INNSENDIG BOD









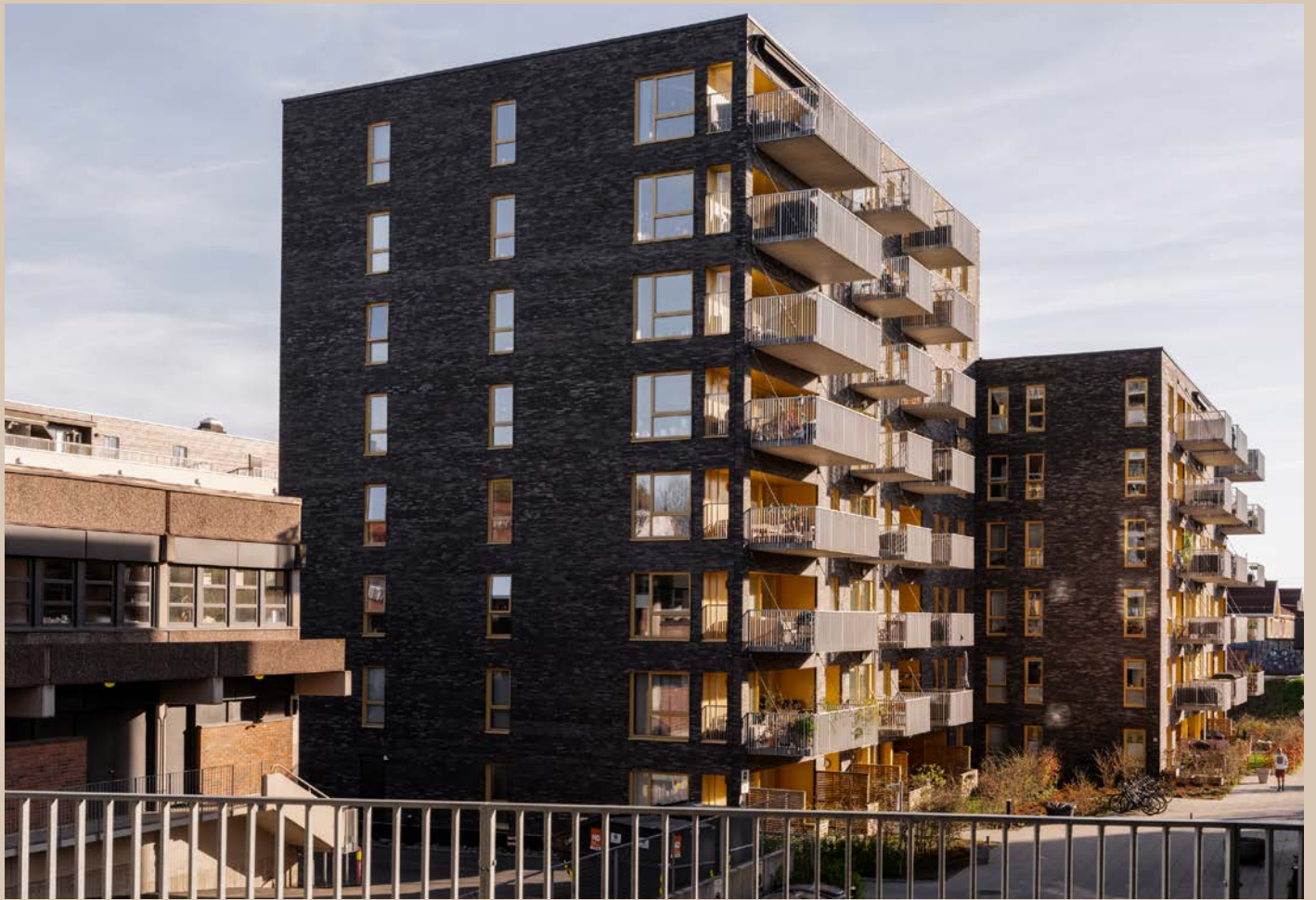
# BALKONGEN

















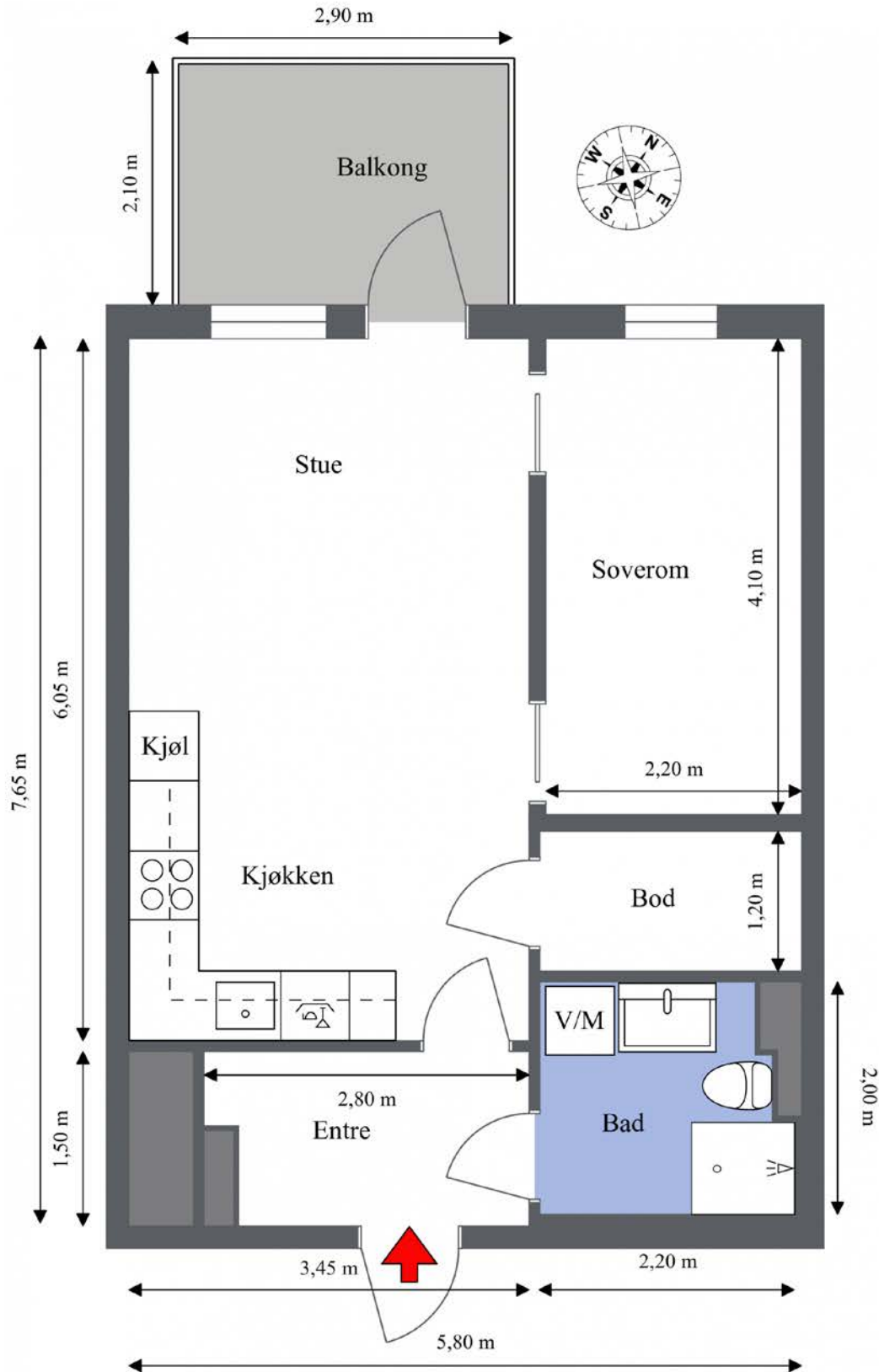




# Plantegning



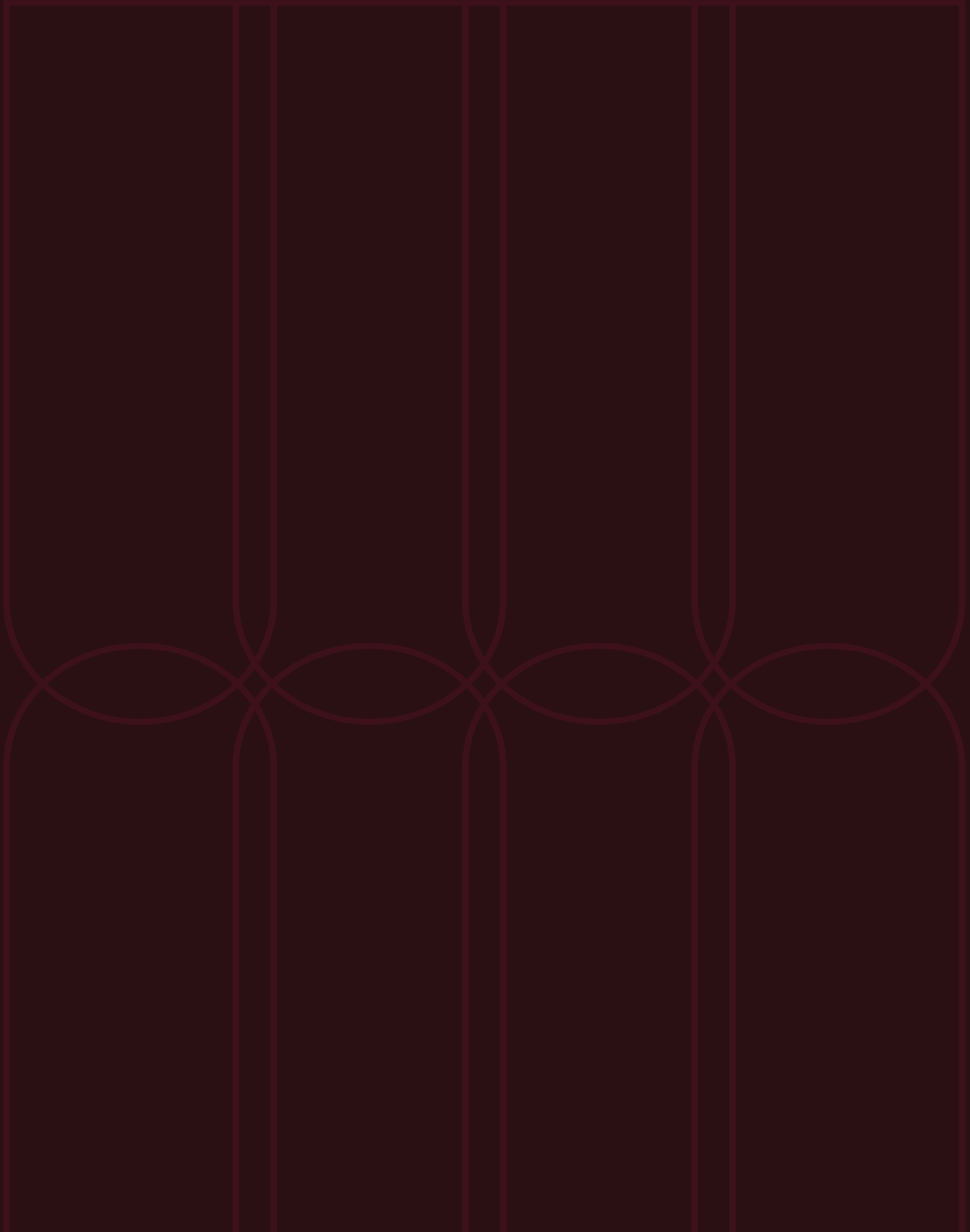
Rolf Hofmos gate 2, snr 20



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

ROLF HOFMOS GATE 2

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 200 000

## Omkostning kjøper

5 200 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

130 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

-----  
131 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

144 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
5 331 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 344 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 344 590

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 268,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: bredbånd, a-konto energi (varmtvann og gulvvarme), vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, drift og vedlikehold mm.

fordeles slik:

Akonto energi 806,00

Felleskost likt 331,97

Felleskost brøk 1 891,72

Bredbånd 238,41

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og a-konto innkreving skjer via felleskostnader.

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er inngått avtale med Global Connect for internett til sameiet. Avtale om internett (Full Fart fibernett 1000/1000) varer ut 2028. Til og med november 2026 blir prisen identisk som i dag, fra 1. desember 2026 øker prisen til 245 kroner per måned.

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

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 6 111 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 059 636 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 238 544 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

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

Selve Ensjø er et boligområde i rask utvikling, med et stadig bredere servicetilbud og flere attraktive grøntområder. Et godt eksempel er Tiedemannsparken, med store gressletter, sykkelstier og ulike aktivitetsplasser. Transportmulighetene er svært gode: Ensjø T-banestasjon (linje 1-4) ligger i umiddelbar nærhet, kun to stopp fra sentrum. I området finner man dessuten skoler, barnehager, restauranter og dagligvareforretninger. Til fots når man det nye Tøyenbadet på ca. 15 minutter.

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

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

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

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

## Parkering

Det medfølger ikke egen garasje plass med leiligheten.

Dagens eiere leier en garasje plass med lader i det underliggende garasjeanlegget. Pris kr 1.700,- pr. mnd. Utleier av parkeringsplassen er interessert i å overføre leieavtalen til ny kjøper av leiligheten.

## Adkomst

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

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 910,5 m<sup>2</sup>

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av Rolf Hofmos gate 2 - 10 (felt B1, hus L, M, N og O). Det ble sendt inn søknad om ferdigattest i januar 2025. Det ble sendt inn purring på ferdigattesten januar 2026, men ved meglers undersøkelser 29. april foreligger det fortsatt

ikke ferdigattest i byggesaken.

Byggetegninger:

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

## Innhold

### Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> entrè, stue med kjøkken i åpen løsning, bad, soverom og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m<sup>2</sup> nordvestvendt balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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

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

## Standard

Entré - velkommen hjem!

En praktisk og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Lyse overflater og tregulv gir et moderne og ryddig uttrykk. Gangen har en funksjonell planløsning med enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Stue og kjøkken i åpen løsning

En lys og innbydende stue med åpen planløsning mot kjøkken og spiseplass. Rommet har varme beige vegger, lyse tregulv og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Balkongdøren og vinduene skaper en luftig følelse og gir god forbindelse til uteplassen. Stuen fremstår moderne, velholdt og med en praktisk planløsning som gir gode møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplater, samt nedfelt oppvaskkum med stilrent armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap. For ekstra trygghet er det montert både waterguard og komfyrvakt.

Baderom

Badet er et moderne, prefabrikkert bad med flislagte overflater og behagelig vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med dusjnise med dusjdører i herdet glass, servant med praktisk skuffeinnebygning samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Et lyst og rolig soverom med behagelige, nøytrale fargetoner som skaper en avslappende atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng og rikelig med oppbevaringsmuligheter i garderobeskapet. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og de lyse overflatene bidrar til en luftig følelse.

Innvendig bod

Leiligheten har en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter til klær, utstyr og andre eiendeler. Bodens bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag med ekstra lagringsplass lett tilgjengelig i boligen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

garanti fra produsent eller leverandør.

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

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Kontroll av sprinkleranlegg.

Tilleggskommentar:

Eiere har bebodd leiligheten selv fra 01.11.2025. Vi har opplevd at vannbåren varme i stuen/kjøkken oppleves noe ujevn. Styret har dialog/prosess med leverandør om dette. Det er flere leiligheter som har samme opplevelse.

### Byggemåte

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. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til nordvestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> fra stue.

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

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > 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).

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

## Øvrig informasjon

### Adresse

Rolf Hofmos gate 2, 0655 OSLO

Gnr. 133, bnr. 51, snr. 20, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Grethe Marita Røen og Inge Nilssen

### Sameie

Ensjø Torg 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 925714259

Ensjø Torg 3 Boligsameie består av 70 boliger fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter, plassert i «det idylliske hjørnet» - mellom nye og gamle bygg.

En pågående reklamasjonssak i sameiet - gulvvarme  
Styret valgte etter råd fra eksperter å senke  
temperaturen i gulvene i høst, da den var høyere enn  
anbefalt, noe som kan føre til skade på parkettgulvene.  
Dette har medført at vi i høst og vinter har fått  
tilbakemeldinger fra flere beboere om mangelfull  
oppvarming av hele eller deler av leiligheten. Det viser  
seg at anlegget ikke ble dimensjonert korrekt da det ble  
bygget, og dermed ikke synes å ha god nok kapasitet til å  
fordele vann til oppvarming. Dette blir særlig merkbart  
når det er kaldt ute og alle skrur opp temperaturen inne.  
Temperaturen på anlegget ble i januar 2026 justert opp  
igjen. Dette er en pågående reklamasjonssak mot  
Skanska som styret vil jobbe med i 2026.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringssselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7479295

Husdyr: Det er tillatt med lovlige husdyr i sameiet,  
såframt det ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal  
holdes i bånd og eller ikke slippes løs på fellesområdet.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke  
styregodkjennelse i sameiet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde  
inntekter på rundt 2,82 millioner kroner i 2025,  
hovedsakelig fra felleskostnader. Samtidig var utgiftene  
høyere enn inntektene, med totale kostnader på cirka  
2,93 millioner kroner. Dette førte til et underskudd på 98  
674 kroner for året, som foreslås dekket av sameiets  
egenkapital.

Sammenlignet med 2024 gikk sameiet fra et overskudd  
på 191 217 kroner til et underskudd i 2025, noe styret  
forklarer med uventede kostnader til utskifting av  
lysarmaturer og oppgradering av heisteknologi.

## Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt.

## Energiklasse

B

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha  
energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående  
bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier  
som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

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

## Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

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

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

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

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bolig- og anleggsformål iht. S-4858.

Pågående prosjekter:

Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

Det nye boligprosjektet Lenschows utvikles av Solon Eiendom og Kolberg Gruppen. Prosjektet består av totalt ca. 180 leiligheter fordelt på tre bygg. Salgsstart har skjedd trinnvis fra 2025 til 2026, med antatt byggestart i andre til tredje kvartal 2026 og forventet ferdigstillelse i

andre halvår 2028. Prosjektets hjemmeside: <https://lenschows.no/>

Det er gitt igangsettelsestillatelse for del 1 av prosjektet. Igangsettingstillatelsen omfatter riving av eksisterende bygg, inkludert forsterkning av gjenstående konstruksjoner. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511886>

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Det skal legges til rette for nytt hovedkontor for Norsk rikskringkasting (NRK). Tomten er på drøyt 14 mål og rundt 2/3 av NRKs 3 250 ansatte vil få det nye hovedkontoret på Ensjø som arbeidsplass. I begynnelsen av oktober 2025 startet de første forberedende arbeidene på tomten. Først skal byggene i Ensjøveien 3 og 5 demonteres/rives, deretter Ensjøveien 7.

Følg planen her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506870>

Endringer i justert planforslag: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025070376&fileid=900670552>

Tidslinje: <https://info.nrk.no/tidslinje/>

Ensjøveien 16 - 22

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

Følg planen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509924>

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: GRUNNDATA

2020/2540335-1/200 04.06.2020

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/4881

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

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

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

Fra vedtektene:

Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

## Radonmåling

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

## Diverse

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

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

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

### Budgivning og selgers vurdering

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

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

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

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

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

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

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 000,00

Grunnpakke bolig info\* kr 7 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

#### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 375,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

#### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmegler

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

03.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

ROLF HOFMOS GATE 2

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260133	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inge Nilssen	Grethe Marita Røen
Gateadresse	
Rolf Hofmos gate 2	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260133

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IN, GMR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: IN, GMR

2

Document reference: 02260133

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Eiere har bebodd leiligheten selv fra 01.11.2025. Vi har opplevd at vannbåren varme i stuen/kjøkken oppleves noe ujevn. Styret har dialog/prosess med leverandør om dette. Det er flere leiligheter som har samme opplevelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Nilssen	c692d58187a022da8c062 58d3b854160797bd3e5	27.04.2026 20:04:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Marita Røen	0a4a8f0c1007ff018b9453 78b08b920d864dc308	27.04.2026 20:09:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260133


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

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Rolf Hofmos gate 2, 0655 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 133, bnr. 51, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-3008

Eiendomsverdi ref nr: A16128

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2020 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1.

## Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

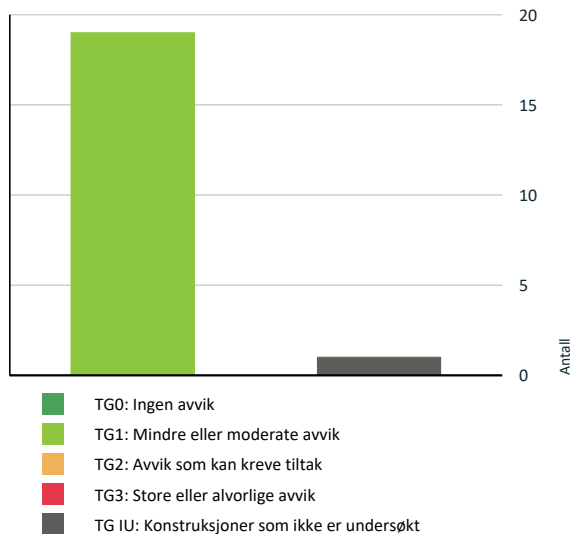
[Gå til side](#)

### 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 Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 22/09-2017.

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
2020	Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

#### Beskrivelse

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.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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

Årstall: 2020

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til nordvestvendt balkong på 6m<sup>2</sup> fra stue.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og panel plater i tak.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 10/10 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnebygget. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget siste. Opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra badetrom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

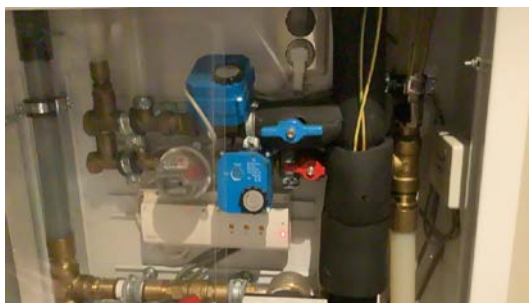
Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 1 Sprinkleranlegg

### Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

## TG 1 Belysning

### Beskrivelse

Downlights montert i tak på bad og i entre.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt badetrom.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, 8x16 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.  
**2020 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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

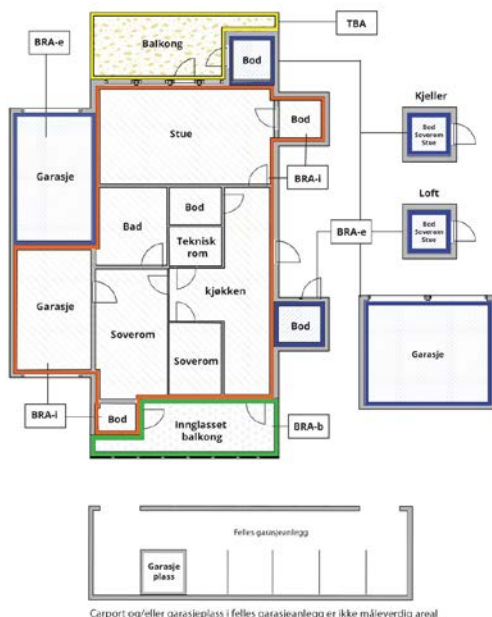
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	44			44	6
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>9</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Grethe Marita Røen	Kunde
	Inge Nilssen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	51		20	910.5 m <sup>2</sup>	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

### Adresse

Rolf Hofmos gate 2

### Hjemmelshaver

Grethe Marita Røen og Inge Nilssen

### Boligselskap

Ensjø Torg 3 Boligsameie

### Eierandel

44 / 4881

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
Telefon: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

925714259

### Felles formue

Kr. 6 111 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

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

### Boligopplysninger

Totale fellesutgifter er for tiden kr. 3 268- pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader brøk kr 1 892.-, felleskostnader likt kr 332.-, bredbånd kr 238.- og a konto energi kr 806.-. Felleskostnader inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter og vaktmestertjeneste.

### Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 7479295	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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,**

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/A16128>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260133 . Vår ref.: 2696-1-20 Dato: 20.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Ensjø Torg 3 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 925714259  
Seksjonseier: Nilssen, Inge  
Medeier: Røen, Grethe Marita  
Leilighetsnummer: 20  
Adresse: Rolf Hofmos Gate 2, 0655 OSLO  
Seksjonsnummer: 20  
Gnr. 133  
Bnr. 51

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7479295.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje, eget sameie 2973 Ensjø Torg Garasjesameie: Gnr 133 bnr 49 : tinglyses som tilleggsdel 16/5276 på boligseksjonen og følger ved salg. Kan kun selges internt i boligsameiene, se vedtektene. Adm.kostnad til forr.fører hvis selger er registrert med andel, se prislister

Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhentning av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no  
Felleskostnader øker med 10 % fra 01.01.2026.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 268,10,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	806,00	
Felleskost likt	331,97	
Felleskost brøk	1 891,72	
Bredbånd	238,41	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	86,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	6 111,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: [tea.linge@obos.no](mailto:tea.linge@obos.no) eller telefon: 22 98 89 33.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ingunn Westerheim, e-post: [ensjotorg3@styrommet.no](mailto:ensjotorg3@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

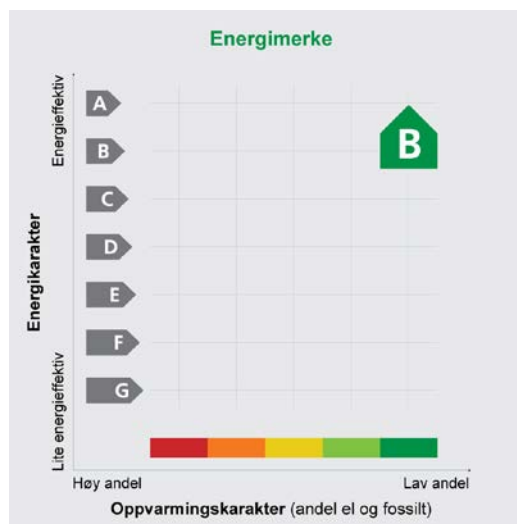
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Adresse	Rolf Hofmos gate 2
Postnr	0655
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	133
Bnr.	51
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300649090
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2020-1179288
Dato	15.09.2020



Innmeldt av HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste:** Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2020  
**BRA:** 47,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 07.11.2019

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2**



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Rolf Hofmos gate 2

Gnr: 133

Postnr/Sted: 0655 OSLO

Bnr: 51

Leilighetsnummer:

Seksjonsnr: 20

Bolignr: H0405

Festen:

Dato: 15.09.2020 16:04:42

Bygnnr: 300649090

Energimerkenummer: A2020-1179288

Ansvarlig for energiattesten: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS,ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

---

## Generell informasjon

Nytt bygg

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Rolf Hofmos gate 2

Postnr/Sted: 0655 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0405

Dato: 15.09.2020 16:04:42

Energimerkenummer: A2020-1179288

Ansvarlig for energiattesten: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

Gnr: 133

Bnr: 51

Seksjonsnr: 20

Festenr:

Bygnnr: 300649090

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	15 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	47 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	47 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	117 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,30 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking as
Navn person	Ola Husevåg

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjetPrKvm

Romoppvarming	18,0
Ventilasjonsvarme	8,0
Varmtvann	29,8
Vifter	16,1
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4961 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,99 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2853 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,99 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4961 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2107 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2853 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4961 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Ensjø Torg 3 Boligsameie - (Hus M og N)**  
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 3 Boligsameie.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 51 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av privat uteareal på bakkeplan og innvendige boder.

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

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 i fellesskap. I tillegg har Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie tinglyst vederlagsfri rett til opphold og adkomst over Uteeiendommen, og allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på framtidig del av Søndre Tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

(5) Parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom (gnr. 133 bnr. 49), jf. punkt 4.

(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 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 utkragende 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 utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel, og utkragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

(7) Ensjø Torg 3 Boligsameie har, sammen med Ensjø Torg 4 Boligsameie, tinglyst bruksrett til utearealene som ligger mellom boligbyggene på plan 3 og utearealet sørøst for den østre bygningen på gnr. 133 bnr. 52.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

(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 alle 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. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (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.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet.

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

## **4. Garasjeanlegget**

### **4-1 Organisering**

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

(2) Ensjø Torg 3 Boligsameie disponerer 5 stk boder i Garasjeanlegget i medhold av tinglyst erklæring. Bodene er fordelt til seksjonseiere i sameiet av utbygger i forbindelse med første gangs overdragelse av boligseksjoner. Styret har oversikt over hvilke seksjoner som disponerer bodene i Garasjeanlegget. Det kan ikke fattes vedtak om omdisponering av boder (verken i årsmøtet eller av styret), uten at berørte seksjonseiere uttrykkelig har samtykket til dette.

(3) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, eierseksjonssameiet Tigergården og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass, eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte

parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Felles fjernvarmesentral/veksler/hovedtavlerom m.m for sameiet kan bli plassert i Garasjeanlegget og kan forsyne flere sameier.

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

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til 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.

(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 vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel. Endring av beplantning krever samtykke fra styret i Utomhussameiet. Styret i Utomhussameiet kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

(11) 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.

(12) 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 boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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) Innenfor eiendomsgrensene for Uteeiendommen vil det bli etablert avfallsdunker som betjener hele felt B1 med unntak av barnehageseksjonen (hus I, J, M&N, O og Levahns). Disse skal i fellesskap bekoste drift, vedlikehold/utskiftning av avfallsdunkene.

(7) I henhold til situasjonen på tidspunktet for etablering av sameiet og de utarbeidede støyrapporter er det ikke krav om støyskjerming mot Gjøviksbanen. Dersom det i fremtiden oppstår behov for støyskjerm, er Ensjø Torg 3 Boligsameie, Ensjø Torg 4 Boligsameie og eier av gnr. 237 bnr. 21 i fellesskap forpliktet til å etablere, vedlikeholde og drifte støyskjerm mot Gjøvikbanen. Plikten til å etablere støyskjerm gjelder uavhengig av om behovet oppstår som følge av endringer i lov eller forskrift, økt trafikkmengde, endret kjøremønster på jernbanen eller annet. Forpliktelsene fremgår av erklæring tinglyst den 18. september 2019 med dokumentnummer 1093275, som er tinglyst bl.a. på sameiets eiendom.

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold. Etableringskostnader og kostnader til drift og vedlikehold vil i tilfellet belastes den enkelte seksjonseier som en felleskostnad. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Oslo Kommune/Bane Nor.

## **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 Utomhussameiet og Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 2 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 tjuе 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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Ved optelling 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 seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, 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 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder**

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.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, 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 Kameraovervåkning**

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

### **12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Sameiets eiendom og Uteeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-4858 og fremtidig reguleringsplan for Skedsmogata 25. På seksjoneringstidspunktet er Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse ikke ferdig organisert, regulert eller utbygget. Det skal bl.a. skilles ut areal fra Uteeiendommen, og tilføres areal til denne. På seksjoneringstidspunktet forestås utbyggingen av Skanska Eiendomsutvikling AS. Skanska Eiendomsutvikling AS eller den som til enhver tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og fremtidig reguleringsplan for Skedsmogata 25, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

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

Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rivings- og byggearbeider. I Skedsmogata 25 vil det pågå rivings- og byggearbeider frem til ferdigstilling av prosjektet. Videre vil det blant annet pågå arbeider i forbindelse opparbeidelse av gatetun og gangarealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerde, må aksepteres.

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

*Fastsatt av utbygger 19. mai 2020.*

Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøtet til Sameiet.

ooOoo



# Husordensregler for EnsjøTorg 3 Boligsameie

Vedtatt på styremøte 20.10.2020 – revidert og oppdatert 24.01.21 og gjelder frem til sameiets første årsmøte i 2021.

versjon 2.0

## **Innholdsfortegnelse**

§ 1. FORMÅL .....	2
§ 2. FORKORTELSER OG DEFINISJONER.....	2
§ 3. RETTIGHETER OG PLIKTER .....	2
§ 4. UMLEIE .....	2
§ 5. RO OG ORDEN.....	3
§ 6. BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE .....	3
§ 7. SÆRLIG OM SOL- OG INNSYNSKJERMING .....	5
§ 8. FELLESAREALER INNE .....	6
§ 9. FELLESAREALER UTE OG FELLES HAGE.....	6
§ 10. AVFALL OG SØPPELHÅNTERING.....	7
§ 11. KJØRING OG PARKERING .....	7
§ 12. GENERELT OM SIKKERHET .....	8
§ 13. BRANNALARM .....	9
§ 14. DYREHOLD.....	9
§ 15. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE.....	10

## § 1. FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å garantere ro og orden i sameiet samt sikre beboerne et trygt og trivelig bomiljø.

Det skal bidra til å forebygge konflikter ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre og samtidig sørge for at sameiets eiendom, verdier og utemiljø blir forvaltet og ivaretatt.

Husordensreglene gjelder alle seksjoner og beboere i Ensjø Torg 3, på adressen Rolf Hofmos Gate 2 og 4, 0655 Oslo.

Ut over det som er særlig spesifisert i husordensreglene, gjelder prinsippet om alminnelig god folkeskikk.

## § 2. FORKORTELSER OG DEFINISJONER

Følgende forkortelser vil bli bruk i husordensreglene:

- a) Husordensregler vil forkortes til Ordensregler.
- b) Med seksjonseier menes juridisk eier(e) leilighetsseksjonen er tinglyst på.
- c) Med sameiets formelle kommunikasjonskanal menes VIBBO.

## § 3. RETTIGHETER OG PLIKTER

3-1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med samt etterleve sameiets til enhver tid ordensregler.

3-2 Seksjonseier er ansvarlig for etterlevelse av sameiets ordensregler for egne husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere og andre som gis adgang til leilighetsseksjonen og sameiets fellesareal.

3-3 Seksjonseier plikter å gjøre egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere kjent med instruks for:

- Brannsikkerhet
- Sjøppelhåndtering
- Forvaltnings-, Drift- og Vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) som er utarbeidet av Skanska for hver leilighetsseksjon i sameiet.

3-4 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesanlegget som påføres av seksjonseier, egne husstandsmedlemmer eller besøkende, eller andre som seksjonseier gir adgang til fellesarealet. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere.

3-5 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. jf. § 15.2.

## § 4. UTLEIE

4.1 Ved utleie av leilighetsseksjon skal sameiets gjeldende ordensregler samt vedtekter vedlegges leiekontrakten.

4.2 Seksjonseier plikter å holde styret informert om hvilken leilighetsseksjon som leies ut samt oppgi navn og kontaktinformasjon på leietaker(e). Denne informasjonen skal sendes skriftlig til styret.

4.3 Seksjonseier er ansvarlig for innbetaling av felleskostnader samt eventuelle skader på fellesanlegg/fellesarealet av leietaker, jf. § 3.4.

## § 5. RO OG ORDEN

5-1 Det skal være nattero mellom klokken 23:00 – 07:00 alle dager.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles av høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

5.2 Ved spesielle anledninger, som unntaksvis kan medføre noe ekstra støy etter klokken 23:00, skal tilstøtende leilighetsseksjoner / naboer varsles i god tid, minst én uke i forveien.

Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke alminnelig nabohensyn og regelen om nattero. Det anbefales at styret varsles minst én uke i forveien ved slike anledninger.

5.3 Ved innflytting eller arbeid som modernisering eller reparasjon i leilighetsseksjonen som medfører banking, boring, sliping, saging osv. skal naboer i tilstøtende leilighet varsles dersom arbeidet pågår over 3 sammenhengende dager. Slikt arbeid er dog kun tillatt i følgende tidsrom:

- Mandag til fredag mellom klokken 08:00 –20:00.
- Lørdag mellom klokken 10:00 – 18:00.
- Søndager og hellidager skal ingen støyende arbeid utføres.

Seksjonseier er ansvarlig for opprydding og rengjøring etter slikt arbeid dersom fellesarealer blir skittent / påvirket som følge av arbeidet i leilighetsseksjonen. Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til dispensasjon dersom styret finner det nødvendig.

5.4 Seksjonseiere og beboere oppfordres til å begrense all aktivitet som kan virke sjenerende og forstyrende overfor naboer.

## § 6. BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE

6.1 Seksjonseier og beboere plikter å sørge for:

- a) At boligen følger vedlikeholdsplanen utarbeidet for den enkelte

leilighetsseksjonen fra Skanska. Denne planen er tilgjengelig på [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no).

- b) At installeringer i leilighetsseksjonen ikke skader sameiets fellesanlegg som for eksempel vannbåren gulvvarme, rør og lignende.
- c) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade på leiligheten og fellesanlegget.
- d) At vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- e) At alle avtrekksventiler (på kjøkken, bad og toalett) holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- f) Å sikre en oversiktig og ryddig postkasse ved å sette opp hvitt plast postkasseskilt med svart skrift - skiltstørrelse (94 x 58 mm).
- g) Å vise tilstrekkelig varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
- h) At tepper, dørmatter, sengetøy og lignende ikke bankes eller ristes for støv eller annet over balkongen, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene.
- i) At tepper, dørmatter, tekstiler, sengetøy og lignende ikke skal henges til lufting eller tørking ut gjennom vinduer eller over balkongrekkverket.
- j) Vedlikehold av egen balkong / terrasse som snø- og isfjerning fra denne. Rense sluk for de som har det.
- k) At balkongen / terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
- l) At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
- m) At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket / levegg men på innsiden.
- n) At naboer i etasjene under hensyntas ved vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold og lignende aktiviteter.
- o) At røyking ute på terrassen / balkongen ikke skjer til sjenanse for øvrige naboer.
- p) At flagging skjer etter allminnelige norske flaggregler.
- q) Å begrense skade ved å kontakte nødvendige håndverkere som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
- r) Å melde alle skader inn til styret.

Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) gjennom sameiets forsikring og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.

6.2 Det er ikke tillatt å montere parabol- eller blinkende lys på vinduer, balkong / terrasse eller på bygningsfasaden.

6.3 Julebelysning på balkong, rekkverk og markterrasse er tillatt dog ikke blinkende belysning.

6.4 Seksjonseier skal søke styret ved endringer og / eller montering av gjenstander på bygningsfasaden på privat og / eller felles uteareal. Styret vil vurdere om søknaden må behandles på årsmøtet.

Søknaden skal innvilges eller godkjennes av styret før arbeidet kan iverksettes. Dette gjelder eksempelvis:

- (a) Installering / oppsetting av markiser / zip screens
- (b) Solskjerm / innsynsskjerm for terrassene
- (c) Levegg
- (d) Flaggstang

Styret har anledning til å vedta generell utforming som seksjonseier kan iverksette uten søknad til styret. Er man i tvil om hva som er godkjent, anbefaler vi at det sendes en skriftlig forespørsel via e-post til [ensjotorg3@styrerommet.no](mailto:ensjotorg3@styrerommet.no).

Slike bestemmelser vil bli gjort tilgjengelig på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

6.5 Seksjonseier plikter å søke styret skriftlig dersom det er behov for til/oppkobling til sameiets fellesanlegg som vannrør og lignende utover det som allerede er tilkoblet ved overtakelse av leilighet fra Skanska. Slikt arbeid skal ikke utføres før godkjennelse er gitt av styret. Den type endring og- eller montering innvendig i leilighetsseksjonen, på privat del eller felles uteareal uten styrets godkjennelse kan bli pålagt fjernet på seksjonseiers egen regning.

6.6 Av hensyn til brannfare er det kun tillatt med elektrisk- og- eller gassgrill på balkong, terrasse og balkong. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerboden.

## § 7. SÆRLIG OM SOL- OG INNSYNSKJERMING

7.1.1 Det skal kun brukes original godkjent markisetype for solskjerming. Ta kontakt med styret for informasjon og send søknad hvis du ønsker å installere markiser.

7.1.2 Ved behov for skjerming av innsyn rundt balkongrekkverket skal det brukes godkjent duktype og fargekode som festes på innsiden av rekkverket.

Ta kontakt med styret for informasjon og send søknad hvis du ønsker å installere duk.

7.1.3 I egen hageparsell eller på markterrassen i første etasjene, er det tillatt å bygge levegg. Styret vil publisere retningslinjer og krav for utseende og materialisten hvor materialer som skal brukes.

Ta kontakt med styret for informasjon og send søknad hvis du ønsker å bygge levegg.

## § 8. FELLESAREALER INNE

8.1 Seksjonseiere og beboere skal bidra til å holde fellesområdet ryddig og rent. Seksjonseiere og beboere plikter å benytte disse områdene på en aktsom måte.

8.2 Det er strengt forbudt å røyke inne i bygningens fellesarealer.

8.3 Det er forbudt å hensette eller midlertidig oppbevare søppel og/eller søppelposer utenfor entredør til leilighetsseksjonene eller på fellesområdet.

8.4 Pga. brannhensyn skal alle trapper og ganger holdes fri for private gjenstander som for eksempel sko, skostativ, hyller, skap, klær, blomsterkrukker, sykler, sparkesykler, materialer og lignende tilhørende seksjonseier og beboere med unntak som følger av punkt 8.5.

8.5 Hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres / parkeres på anviste plasser i sameiet. Barnevogn parkeres inne i leiligheter eller på anviste plasser i garasjen eller i underetasjen (U2) under trappen. Parkering på anviste plasser skal ikke være til hinder for fri passasje for øvrige beboere.

Styret forbeholder seg retten til å varsle om flytting innen en gitt frist én gang før eventuell fjerning blir gjort av styret eller vaktmester på seksjonseiers regning uten ytterligere varsel. Informasjon om anviste plasser og gebyr ved fjerning gis gjennom sameiets formelle informasjonskanal.

8.6 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesareal forårsaket av leilighetsseksjonens øvrige hustandsmedlemmer, beboere, vareleverandører eller besøkende.

## § 9. FELLESAREALER UTE OG FELLES HAGE

9.1 Seksjonseier og beboere plikter å bruke fellesområdet på en aktsom måte. I den kalde årstiden oppfordres beboere til å bruke kost / snøskuff ved hovedinngangsdørene for å unngå å dra med seg for mye snø og stein/grus inn i oppgangene. Oppdages det feil eller mangler skal dette meldes skriftlig til styret.

9.2 Ved bruk av felles uteområde for sammenkomster / arrangementer som innebærer mat plikter seksjonseier og beboere å fjerne matrester umiddelbart for å unngå skadedyr.

9.3 Det skal ikke legges ut mat eller avfall / søppel på fellesområdet som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler.

9.4 Røyking, snus eller andre tobakk produkter skal begrenses på fellesområdet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Rester / søppel etter slikt skal ikke under noen omstendighet etterlates på fellesområdet.

9.5 Leker, akebrett, sykler og lignende skal ryddes bort etter bruk og oppbevares i egen seksjon /bod.

9.6 Det er båndtvang av dyr på sameiets fellesområde. Lufting i felleshagen er ikke tillatt.

For øvrig gjelder § 13 om dyrehold.

## § 10. AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING

10.1 Søppelbrønnene på felt B1 er kun til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene plast (blå poser), matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlig bæreposer (vrenge poser). Papp og papir sorteres og kastes i egen søppelbrønn.

10.2 Søppel og avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes utenfor søppelbrønnene.

10.3 Alt av øvrig avfall, som glass/metall, batterier/elektrisk og farlig avfall, skal av den enkelte seksjonseier og beboere, enten bringes til en miljøstasjon i nærmiljøet eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Nærmeste gjenbruksstasjon er Kampen gjenbruksstasjon, Sons gate 2, 0654 OSLO:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/kampenminigjenbruksstasjon/#gref>

Mer informasjon om avfall og gjenvinning i Oslo Kommune kan leses her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/>

10.4 Seksjonseier og beboere plikter å melde ifra til styret ved oppdagelse av skadedyr i egen leilighet og eller på fellesområdet inne og ute.

## § 11. KJØRING OG PARKERING

11.1 Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå i gangfart og begrenses til varetransport. Vis hensyn til gående personer.

11.2 Det er tillatt å kjøre inn på fellesområdet for av- og pålessing av varer ved kort stop. Fellesområdet skal ikke brukes til privat parkering.

11.3 Brannoppstillingsplasser skal respekteres og ikke brukes til parkering eller oppbevaring av private gjenstander. Brudd på dette kan medføre borttauing uten varsel for eiers egen regning og risiko.

11.4 Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på fellesområdet. Parkering må skje i Rolf Hofmos gate.

11.5 Seksjonseier og beboere plikter å til enhver tid gjøre seg kjent med Ensjø Torg Utomhussameiets gjeldende regler for fellesområdet. Innføring av parkeringskontroll vil skje i regi av Ensjø Torg Utomhussameiet (for Ensjø Torg3, 4 og Skedsmogata 25 sameie).

11.6 Alle spørsmål om parkering i garasjekjeller skal rettes til garasjesameiet på epost: [ensjotorggarasje@styreverret.no](mailto:ensjotorggarasje@styreverret.no)

## § 12. GENERELT OM SIKKERHET

### 12.1 Trapper og oppganger

Av hensyn til sikker evakuering ved en nødsituasjon skal private gjenstander ikke henses på sameiets fellesområde inne med unntak av det som følger av § 8.4, jf. § 8.5.

### 12.2 Ytterdører

12.2.1 Ytterdørene til oppgangene skal ikke holdes åpne med kost eller andre gjenstander da dørautomatikken ikke tåler det og kan bli ødelagt. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for slike skader forårsaket av egne husstandsmedlemmer, beboere eller besøkende.

12.2.2 Seksjonseier og beboere plikter å bidra til å holde felles ytterdører til sameiet låst av hensyn til generell sikkerhet. Det oppfordres til generell aktsomhet for hvem man slipper inn etter seg for å unngå at uvedkommende får tilgang til sameiet.

### 12.3 Nøkler

12.3.1 Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid ha oversikt over hvor nøkler, brikker og eventuelle portåpnere befinner seg.

12.3.2 Seksjonseier plikter å melde ifra til styret umiddelbart ved tap av nøkler, brikker og portåpnere til fellesdører til sameiet.

12.3.3 Bestilling av ekstra nøkler til leilighetsseksjonene kan kun gjøres av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Informasjon om dette finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

### 12.4 Heis

For å redusere risiko for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:

(a) Heisdør skal ikke blokkeres. Ved inn- og utlasting av varer skal man bruke nøkkel eller flytteknapp i heisene for å holde dørene åpne.

(b) Børst godt av sko, barnevognhjul osv. for snø og grus før heisen brukes da steiner kan sette seg i dørskinnene og medføre heisstans.

Mer informasjon om bruk av heis finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

### 12.5 Grilling

12.5.1 Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene, se § 6.7.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkonger og terrasser. Bruk av grill forutsetter at det ikke er til sjenanse og ulemper for naboer. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boden.

## § 13. BRANNALARM

13.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks og nullstillingstablået installert i hver etasje.

13.2 Samtlige leiligheter er utstyrt med brannalarmdetektorer, det samme gjelder sameiets fellesarealer. Brannalarmdetektorene skal under ingen omstendighet demonteres da dette svekker sikkerheten for samtlige i sameiet og gir feilmelding på brannsentralen.

13.3 Seksjonseier har ansvar for at brannalarmdetektorene vedlikeholdes i henhold til vedlikeholdsplanen for leilighetsseksjonen, jf. § 6.1 bokstav a).

13.4 Ved brann eller røykutvikling vil brannalarmen gå først lokalt i leiligheten og deretter i hele oppgangen. Ved falsk alarm skal beboer nullstille alarmen ved å bruke nullstillingstablået som er installert i hver etasje. Instruksjon og QR kode er tilgjengelig ved nullstillingstablået.

13.5 Seksjonseier kan bli fakturert for kostnader tilknyttet

(a) brudd på § 13 og dets underparagrafer.

(b) falsk alarm og eller uttrykning.

(c) misbruk av brannvarslingssystemet.

Mer informasjon om brannalarm og nullstillingstablået finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal. Se § 15.1.

## § 14. DYREHOLD

14.1 Det er tillatt med lovlige husdyr i sameiet, såfremt det ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal holdes i bånd og eller ikke slippes løs på fellesområdet.

Beboere plikter å fjerne avføring fra husdyret umiddelbart. Ved uhell som urinering og eller oppkast inne på fellesområdet skal beboer vaske opp umiddelbart.

14.2 Det er forbud mot lufting av dyr på sameiets ute og inne fellesområde.

14.3 Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret påfører person eller eiendom i sameiet.

14.4 Seksjonseier er den ansvarlige part overfor styret selv om det er leietaker eller øvrige beboere i leilighetsseksjonen som er eier av husdyret.

14.5 Styret kan om nødvendig pålegge seksjonseier at husdyr(et) flytter / fjernes ut av sameiet.

## § 15. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

15.1 All offisiell informasjon og retningslinjer fra styret blir gitt via sameiets offisielle informasjonskanal <https://vibbo.no/ensjo-torg-3>, via oppslagstavlen i oppgangen eller pr brev til beboerne.

15.2 Klage på brudd av ordensreglene skal skje skriftlig til styret enten per epost [ensjotorg3@styrommet.no](mailto:ensjotorg3@styrommet.no) eller pr brev til styrets egen postkasse i oppgang M.

Klagen skal inneholde navn og kontaktinformasjon på den som sender inn klagen, leilighetsseksjon og hvem/hva/hvilket forhold det klages på.

15.3 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan ved gjentakelse til tross for advarsel fra styret medføre sanksjoner som bøter, pålegg og i verste fall krav om salg av leilighetsseksjonen etter eierseksjonsloven § 38.

Styret kan ved gjentakelse av samme brudd på ordensreglene etter én advarsel sanksjonere med bøter og andre pålegg i henhold til første ledd.

15.4 For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se:  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

Styret i EnsjoTorg3 Boligsameie.

Versjon 2.0



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2696

ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 11:00 og lukker 26. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2696>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Innkalling til Årsmøte i Ensjø Torg 3

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Det følger av vedtektene kapittel 9 at ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret har på forhånd varslet seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ingen saker kom inn.

### Hva slags saker behandles på årsmøte?

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

Mer informasjon om årsmøte finner du i vedtektene kap. 9.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Ingunn Westerheim som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Ingunn Westerheim er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår følgende personer til å skrive under protokollen:

- Jevgenija Mossige Grønning og
- Aicha Selhi

**Forslag til vedtak**

Jevgenija Mossige Grønning og Aicha Selhi er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

### Styrets innstilling

Styret skal bidra til å skape et trivelig, trygt og sikkert bomiljø. Det gjør vi blant annet gjennom kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmasse og gode HMS-prosedyrer. Vi sørger for en nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler og samtidig ivareta verdien av våre investeringer. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. 2696 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2696 Ensjo Torg 3 Boligsameie.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 120.000 som er uendret siden sameiet ble etablert.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

To av styrets ordinære medlemmer ønsker ikke gjenvalg, da de har bidratt i flere år og har andre prioriteringer. Vi takker Kari-Anne og André for innsatsen! Vi har fått to nye kandidater som stiller til valg som ordinære styremedlemmer i 2 år. Begge varamedlemmene fortsetter.

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Paulsen
- Martin Bendik Sjølander

#### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vidar Langaas
  - Ylva Østby Berger
-

## Styrets årsrapport

### Årsrapport Ensjø Torg 3 Boligsameie - Styrets arbeid 2025-2026

Styret har arbeidet godt siden årsmøtet i mars 2025. I perioden mellom årsmøtene har vi hatt 10 styremøter. Styret har i perioden bestått av fire medlemmer og to varamedlemmer. Ingunn Westerheim ble gjenvalgt som styreleder på årsmøtet i 2025.

#### Sikkerhetstiltak og HMS

Alle beboerne har blitt regelmessig informert om brannvernrutiner både på oppslagstavle, ved innflytting og på Vibbo. Dette er et kontinuerlig arbeid, da vi fremdeles opplever falske brannalarmer som kunne blitt stoppet lokalt av beboer og fordi det stadig flytter inn nye beboere. Brannvesenet fakturerer sameiet for hver utrykning. Styret viderefakturerer den beboeren som forårsaker unødige utrykninger ved manglende avstilling av alarm.

Det har også vært flere episoder med falske brannalarmer som er forårsaket av feil på sensorer i garasjen. Feilen har blitt utbedret i samarbeid med garasjestyret, og ser nå ut til å være løst. Det har også vært en del feilmeldinger på branntavlene som har skyldtes feil eller forurensede sensorer. Feil har blitt utbedret og sensorer byttet fortløpende.

I samarbeid med Ensjø Torg 2 og 4 har vi også gjennomført årlig, lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget.

Det har vært en del uønsket aktivitet i form av bruk, kjøp og salg av narkotika på uteområdene. Dette skaper utrygghet for mange og bidrar også til forsøpling av fellesområder. Det har også vært flere episoder med tyveri i garasjen og bodene det siste året. Styret har derfor inngått en felles avtale om vektertjenester fra Sikkerhetsgruppen med styrene i Utomhus, Ensjø Torg 1, 2, 4 og 6 f.o.m. 2026. Sikkerhetsgruppen vil gå faste runder utendørs og innendørs i alle sameiene, og kan også tilkalles ved behov. Vi har også siden 2020 hatt intelligent kameraovervåking fra Relisec i bodområdene. Denne tjenesten har styret vurdert å avslutte etter at vi startet med vektertjenester, men vi har i stedet valgt å beholde kameraene, men fjernet bemannet overvåking på natten.

#### Gulvvarme

Styret valgte etter råd fra eksperter å senke temperaturen i gulvene i høst, da den var høyere enn anbefalt, noe som kan føre til skade på parkettgulvene. Dette har medført at vi i høst og vinter har fått tilbakemeldinger fra flere beboere om mangelfull oppvarming av hele eller deler av leiligheten. Det viser seg at anlegget ikke ble dimensjonert korrekt da det ble bygget, og dermed ikke synes å ha god nok kapasitet til å fordele vann til oppvarming. Dette blir særlig merkbart når det er kaldt ute og alle skrur opp temperaturen inne. Temperaturen på anlegget ble i januar 2026 justert opp igjen. Dette er en pågående reklamasjonssak mot Skanska som styret vil jobbe med i 2026.

#### Oppfølging av forsikringssaker og uforutsette hendelser

Det har også i 2025 vært noe oppfølgingsarbeid etter den store vannlekkasjen i januar 2024, men ingen kostnader har påløpt i forbindelse med dette. Nylig har styret oppdaget skader på gulvet utenfor heisen i U2 i N-bygget som trolig kan knyttes til vannskaden. Saken følges opp i 2026.

I 2025 oppdaget vi at mange av lysstoffrørene i bod-områdene var gått og måtte byttes. Ettersom produksjon og import av gammeldagse lysstoffrør nå er forbudt, måtte lysarmaturene byttes til LED-lys. Styret besluttet derfor å bytte alle lysarmaturene sommeren 2025, noe som førte til en uventet ekstrakostnad. Pga. lengre levetid og lavere strømforbruk er LED-lys likevel en god investering på sikt.

I januar 2025 ble styret varslet av Otis om pålagt utbedring av heisene som måtte gjennomføres innen årets utgang. Det innebar blant annet bytte av støtdempere og nødstrømsbatteri samt oppgradering av alarmsystemet fra 2G til 4G. Dette var kostnader som ikke var budsjettet for i 2025.

### **Kommunikasjon**

Styret benytter aktivt Vibbo som kommunikasjonskanal og har jevnlig informert beboere om styrets arbeid, HMS, heisstans, husordensregler og andre relevante saker. Det er publisert over 50 Vibbo-nyheter fra styret i perioden. Da en betydelig andel av leilighetene våre har beboere som kun kommuniserer på engelsk, har de viktigste nyhetene i perioden blitt oversatt til engelsk.

Det har vært noen naboklager fra beboere i perioden, og vi har brukt en del tid på å følge opp disse. Men styret opplever nå at det kommer færre klager på støy og generende oppførsel enn tidligere.

Husordensreglene som ble vedtatt på årsmøtet 2021 er uendret. Styret oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo-meldinger og e-post til styret for å melde fra om uønskede hendelser. Vi besvarer ikke henvendelser i andre kanaler som sosiale medier osv. Vi har i perioden besvart mer enn 250 e-poster og Vibbo-meldinger.

Pr dags dato er 25 av sameiets 70 eierseksjoner utleieboliger, og dette gir en del merarbeid for styret mht. oppdatering av beboerlister, kommunikasjon, bestilling av postkasseskilt, nøkler, app-tilgang osv. Det har også vært et betydelig antall leiligheter som har blitt solgt i perioden. Noe som også skaper en del henvendelser til styret. Styret har sendt mer enn 700 e-poster i perioden.

### **Økonomi, forsikring og juridiske saker**

Styreonoraret for perioden skal kompensere for arbeidet med oppfølging av leverandører, styrets representasjon i Utomhus-sameiet, forsikringsskader, fakturaer, budsjettarbeid samt informasjon og besvarelser av alle typer henvendelser fra beboerne. Det er også foretatt kontroller på dagtid (f.eks. sprinkelanlegg og tekniske anlegg) hvor styrets medlemmer har deltatt.

Styret har også i denne perioden arbeidet med å redusere kostnader der det er mulig, og har reforhandlet serviceavtaler og inngått fellesavtaler med de andre sameiene på Ensjø Torg. Noen oppgaver gjør vi selv istedenfor å kjøpe tjenester, og vi vurderer å innkalle til dugnad for f.eks. å male fellesområdene på grunn av slitasje.

Vi går ut med et underskudd i forhold til budsjett for 2025, noe som skyldes uventede utgifter til utskifting av lysarmaturer og oppgradering av heisteknologi.

Sameiet må sies å ha en solid økonomi, men vi må likevel forvente økte utgifter til vedlikehold og reparasjoner nå når garantitiden på bygningen har utløpt. Det er derfor nødvendig å sette av mer midler til vedlikehold de neste årene.

### **Samarbeid med andre sameier**

Styret har også i 2025 samarbeidet med de andre styrene på Ensjø Torg. Det er etablert et fast forum på chat for styrelederene i de tre sameiene og det avholdes halvårlige møter. Ylva Berger sitter i styret i Utomhus og har deltatt på mange av sameiets styremøter hvor vi utveksler viktig informasjon. Ensjø Torg 3 har i perioden ikke hatt en egen representant i garasjestyret.

### **Styrets visjon og mål**

Styret skal bidra til å skape et trivelig, trygt og sikkert bomiljø. Det gjør vi blant annet gjennom kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmasse og gode HMS-prosedyrer. Vi sørger for en meget nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler og samtidig ivareta verdien av våre investeringer. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.

### **Serviceavtaler og leverandører**

Sameiet har serviceavtale med følgende leverandører:

- AddSecure (automatisk brannalarmoverføring) – sammen med ET2 og ET4
- Asec (lås, beslag og dørautomatikk & StepLock nøkkelfri atkomst)
- Bjerke Ventilasjon
- Brann- og redningsetaten (automatisk utrykning)
- Cacus Brannsikkerhet / Odin Brann (nødllys, branntavler, brannsikkerhet)
- Curotech (FDV-dokumentasjon – boligperm)
- Driftshjelp (vaktmester)
- Envatec (vedlikehold teknisk rom i garasje – sammen med ET2 og ET4)
- Global Connect (internett)
- Heiskontrollen AS (årlig heiskontroll)
- Jet Bramo (røykluker)
- OBOS (forretningsfører)
- Oslo Låsservice (produksjon av systemnøkler)
- Otis (ettersyn og heisalarm)
- Relisec (kameraovervåking i boder)
- ReneRom (renhold)
- RiksTV (sagt opp f.o.m. 1.1.2026)
- Sikkerhetsgruppen (vektertjenester – sammen med utomhus, ET1, 2, 4 og 6))
- Sprinklerteknikk AS (sprinkelanlegget) – sammen med ET2 og ET4
- Techem (avlesning av forbruk varmtvann og varme)
- Tryg (forsikring)

**ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 925714259, KLIENTNR. 2696**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 819 614	2 752 206	2 831 000	2 998 000
Andre inntekter	3	199	14 195	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 819 813</b>	<b>2 766 401</b>	<b>2 831 000</b>	<b>2 998 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 000	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-126 615	-120 830	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-14 669	-6 553	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-570 871	-359 190	-371 000	-490 000
Forsikringer		-173 691	-134 693	-160 000	-221 148
Kommunale avgifter	8	-939 379	-864 216	-972 000	-964 000
Andre anlegg	9	-166 170	-145 056	-145 000	-160 000
Kostnader sameie	15	-16 488	-28 107	-18 000	-23 000
Energi/fyring	10	-161 769	-168 705	-215 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 527	-296 276	-306 000	-196 000
Andre driftskostnader	11	-312 459	-315 811	-325 000	-375 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 927 432</b>	<b>-2 585 356</b>	<b>-2 787 000</b>	<b>-2 870 863</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-107 619</b>	<b>181 045</b>	<b>44 000</b>	<b>127 137</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 527	10 662	30 000	8 000
Finanskostnader	13	-582	-490	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 945</b>	<b>10 172</b>	<b>30 000</b>	<b>8 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-98 674</b>	<b>191 217</b>	<b>74 000</b>	<b>135 137</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	191 217		
Fra opptjent egenkapital:		-98 674	0		

**ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 925714259, KLIENTNR. 2696**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	-2 604	10 043
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>-2 604</b>	<b>10 043</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 274	11 083
Forskuddsbetalte kostnader		54 698	47 689
Driftskonto OBOS-banken		536 603	787 854
Sparekonto OBOS-banken		167 020	161 390
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>770 594</b>	<b>1 008 016</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		677 895	776 569
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>677 895</b>	<b>776 569</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 904	89 094
Leverandørgjeld		22 384	96 555
Energiavregning	14	3 807	44 895
Annen kortsiktig gjeld		0	10 947
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 095</b>	<b>241 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>767 991</b>	<b>1 018 059</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	51 202	38 533

Oslo, 13.02.2026  
 Styret i Ensjø Torg 3 Boligsameie

Ingunn Westerheim/s/

André Church Jakobsen/s/

Kari-Anne Røisgård/s/

Ingvild Eng/s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk	2 177 173
Felleskost likt	348 566
Bredbånd	195 224
TV	98 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 819 614</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Skilt	199
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>199</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-120 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 875</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 699
Drift/vedlikehold elektro	-79 635
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 753
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 177
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 522
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 663
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-570 871</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-576 179
Renovasjonsgebyr	-363 200
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-939 379</b>

**NOTE 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER**

Diverse kostnader	-166 170
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-166 170</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-166 170</b>

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 752
Fjernvarme	-77 017
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-161 769</b>

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 150
Vaktmestertjenester	-41 325
Vakthold	-83 515
Renhold ved firmaer	-171 645
Andre driftskostnader	-1 699
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 561
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 303
Øreavrundning	-23
Velferdskostnader	-540
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-312 459</b>

**NOTE 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 630
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
Andre renteinntekter	884
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>9 527</b>

**NOTE 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-582
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-582</b>

**NOTE 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-763 884
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-763 884</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	49 607
Fjernvarme	710 470
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>760 077</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-3 807</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet eier 330/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 818 606.

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet har tidligere også hatt eierandel 70/235 av Ensjø Torg Utomhussameie. men dette er avsluttet og egenkapital tilbakeført i 2024.

Andel egenkapital i Ensjø Torg Garasjesameie	-2 604
<b>SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG</b>	<b>-2 604</b>



Til årsmøtet i Ensjø Torg 3 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne



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

Oslo, 20. Februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 2696 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ingunn Westerheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jevgenija Mossige Grønning og Aicha Selhi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hanne Paulsen

Martin Bendik Sjølander

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Vidar Langaas

Ylva Østby Berger

# Protokoll til årsmøte 2026 for ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925714259

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 11:00 til 26. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Ingunn Westerheim som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Ingunn Westerheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår følgende personer til å skrive under protokollen:

- Jevgenija Mossige Grønning og

- Aicha Selhi

#### Forslag til vedtak:

Jevgenija Mossige Grønning og Aicha Selhi er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

##### Styrets innstilling

Styret skal bidra til å skape et trivelig, trygt og sikkert bomiljø. Det gjør vi blant annet gjennom kontinuerlig kontroll og forbedring av infrastruktur og bygningsmasse og gode HMS-prosedyrer. Vi sørger for en nøktern forvaltning av sameiets fellesmidler og samtidig ivareta verdien av våre investeringer. Det er styrets oppfatning at vi har klart å etterleve dette.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 120.000 som er uendret siden sameiet ble etablert.

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

##### Innstilling

To av styrets ordinære medlemmer ønsker ikke gjenvalg, da de har bidratt i flere år og har andre prioriteringer. Vi takker Kari-Anne og André for innsatsen! Vi har fått to nye kandidater som stiller til valg som ordinære styremedlemmer i 2 år. Begge varamedlemmene fortsetter.

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Paulsen (26 stemmer)

**Martin Bendik Sjølander (26 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Hanne Paulsen

Martin Bendik Sjølander

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ylva Østby Berger (25 stemmer)

Vidar Langaas (26 stemmer)

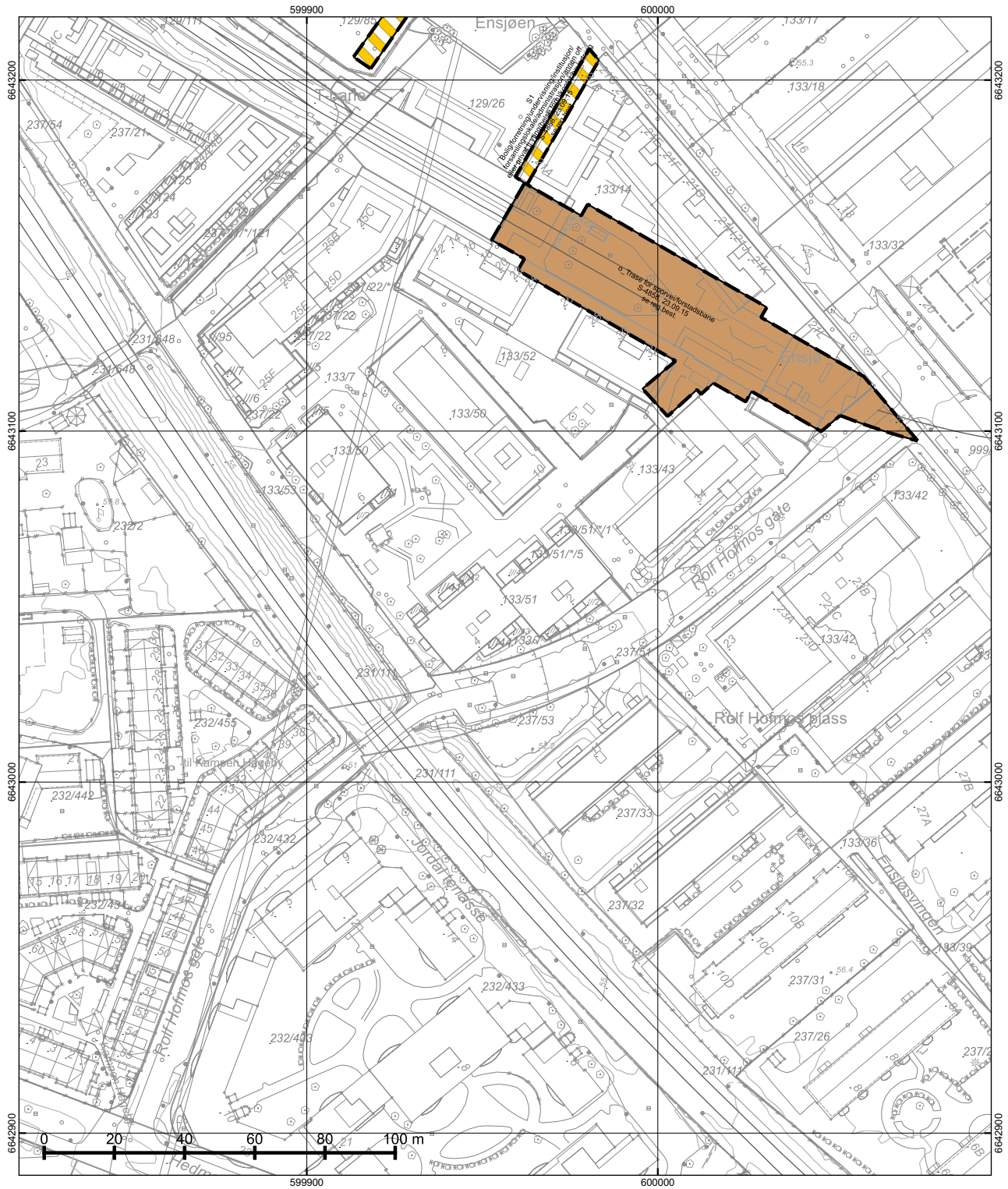
Følgende stilte til valg:

Ylva Østby Berger

Vidar Langaas




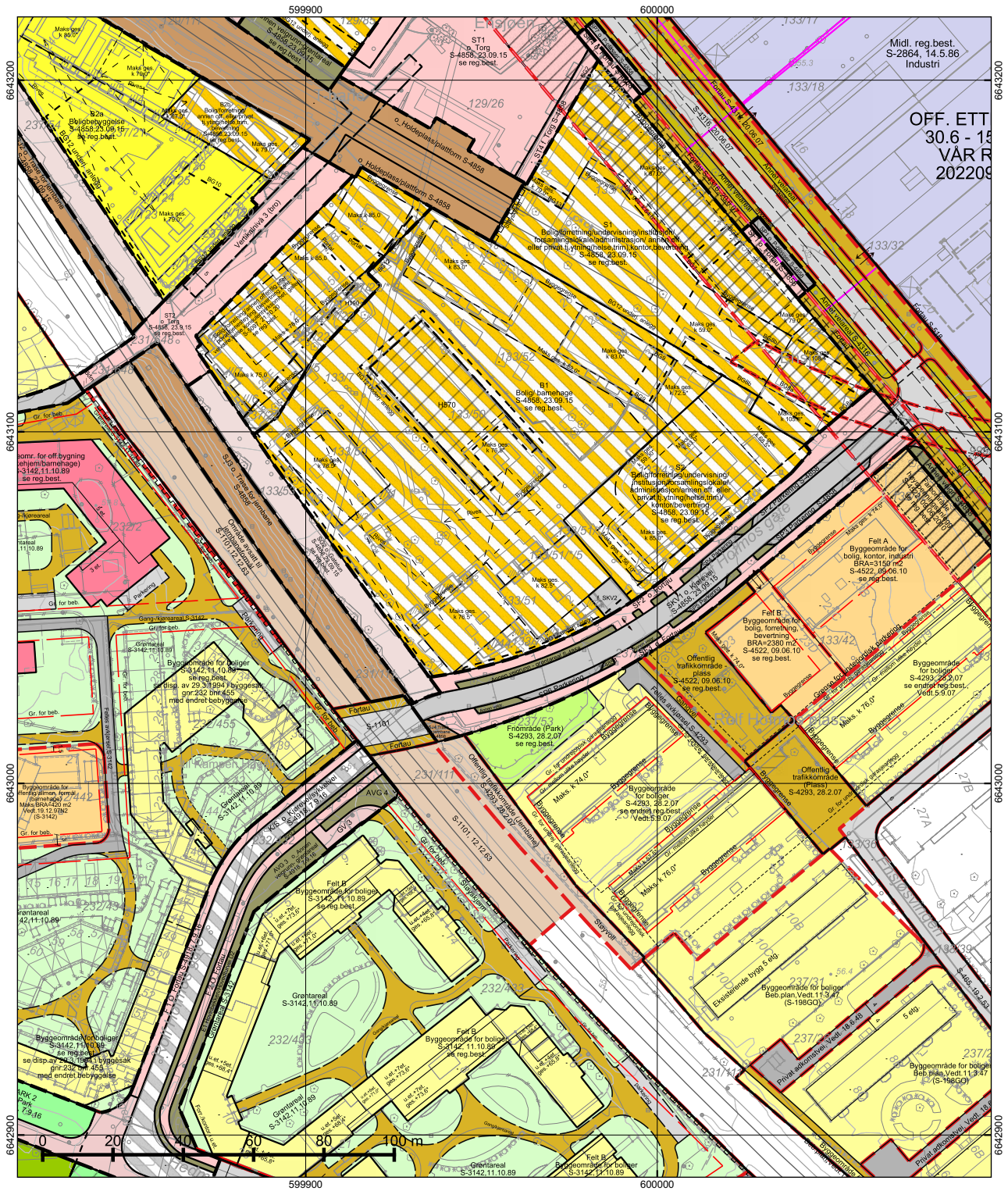




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvividistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 og 3          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlotID/Best.nr: 232802/ 86530940</p> <p>Adresse: ROLF HOFMOS GATE 2</p>	<p>Deres ref.: 63976/          MAJE@MSEMERA</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 133/51</p>	<p>Kommentar:</p>	






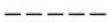


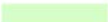



























































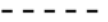

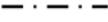

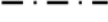


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

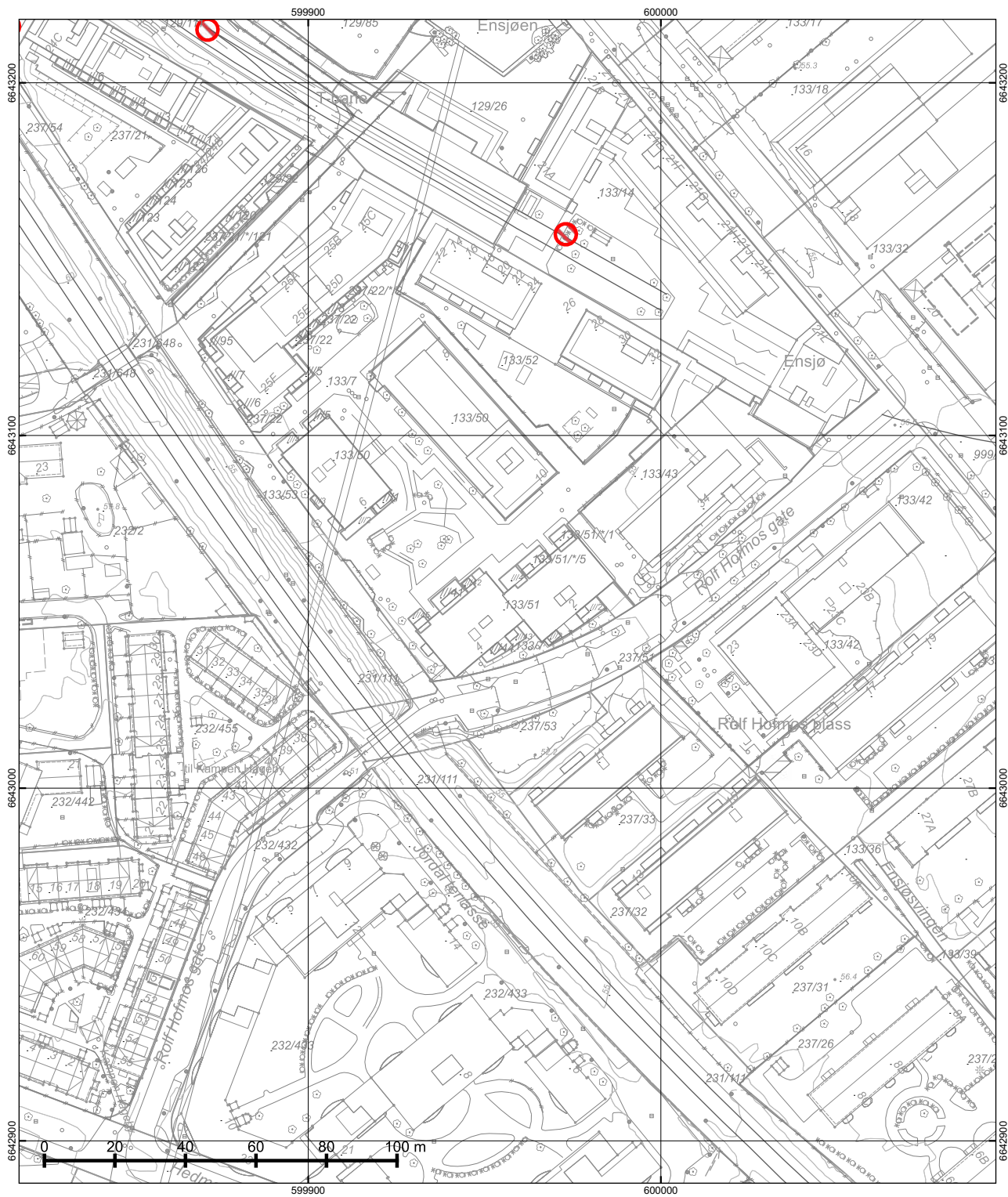
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 232802/ 86530940</p> <p>Adresse: ROLF HOFMOS GATE 2</p> <p>Gnr/Bnr: 133/51</p>	<p>Deres ref.: 63976/          MAJE@MSEMEREA</p> <p>Kommentar:</p>	



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	70 - Felles avkjørsel		56 - Underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	141 - Forr./kontor/offentlig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmennyttig		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålavgrensning
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (gammel lov)
	335 - Torg		Plangrense (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1400 - Idrettsanlegg		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2010 - Veg		Beregnet senterlinje veg
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2014 - Gatetun		Regulert stoy skjerm
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bru
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		Veistengning/fysisk kjøresperre
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Avkjørsel
	2025 - Holdeplass/plattform		Brukar
	2080 - Parkering		
	2082 - Parkeringsplasser		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		




© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 232802/ 86530940</p> <p>Adresse: ROLF HOFMOS GATE 2</p>	<p>Deres ref.: 63976/          MAJE@MSEMERA</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 133/51</p>		



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Rolf Hofmos gate 2 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

📍 Ensjø	2 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4	0.2 km
🚗 Ensjø T	4 min 🚶
Linje 5N, FB5B	0.4 km
🚗 Tøyen stasjon	15 min 🚶
Linje RE30, R31	1.3 km
🚆 Helsfyr	15 min 🚶
T-bane, buss	1.2 km
🚗 Oslo Hospital	21 min 🚶
Linje 13, 19	1.7 km

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
487 elever, 21 klasser	0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
449 elever, 25 klasser	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
342 elever, 19 klasser	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
617 elever, 44 klasser	0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
373 elever, 27 klasser	0.8 km
Etterstad videregående skole	11 min 🚶
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	19 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

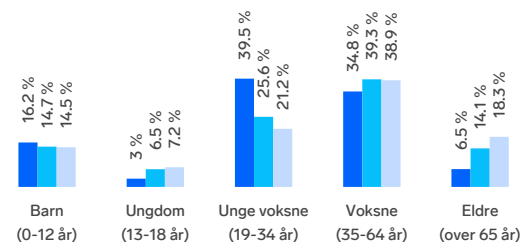
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
63 barn	0.2 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
49 barn	0.2 km
Kampen barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
71 barn	0.3 km



## Dagligvare

Kiwi Jordal	2 min 🚶
Spar Ensjø	3 min 🚶





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

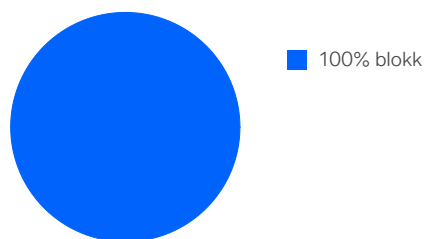
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Jordal ballbane og skatepark 4 min   
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0,3 km
-  Kampen skole 5 min   
Aktivitetshall 0,4 km
-  Fresh Fitness Ensjø 4 min 
-  SATS Kampen 4 min 

## Boligmasse





«En liten grønn oase "midt i byen"»

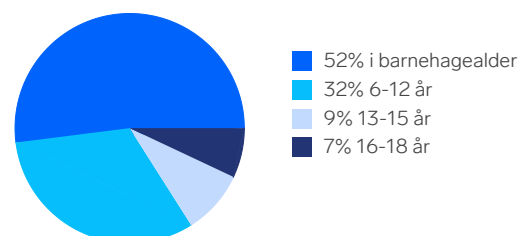
Sitat fra en lokalkjent



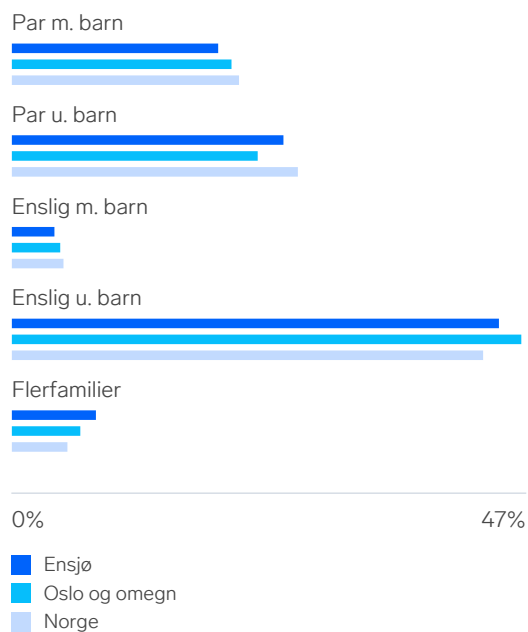
## Varer/Tjenester

-  Fyrstikketorget 11 min 
-  Vitusapotek Ensjø Torg 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

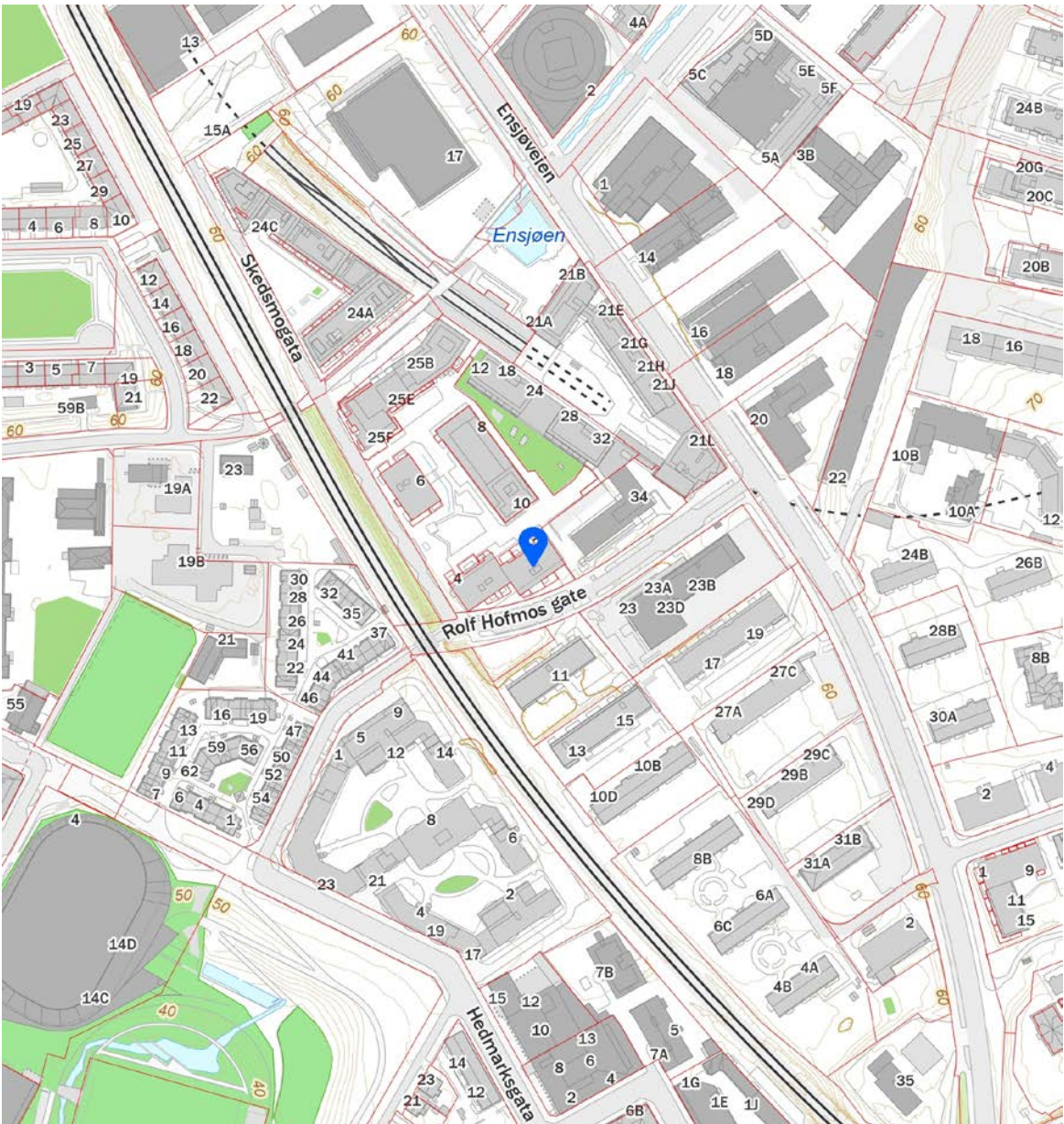
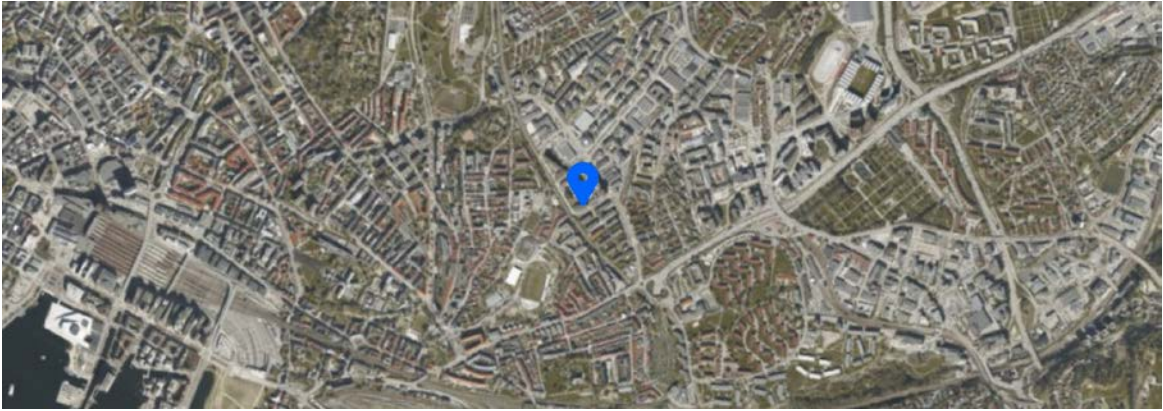


## Sivilstand

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



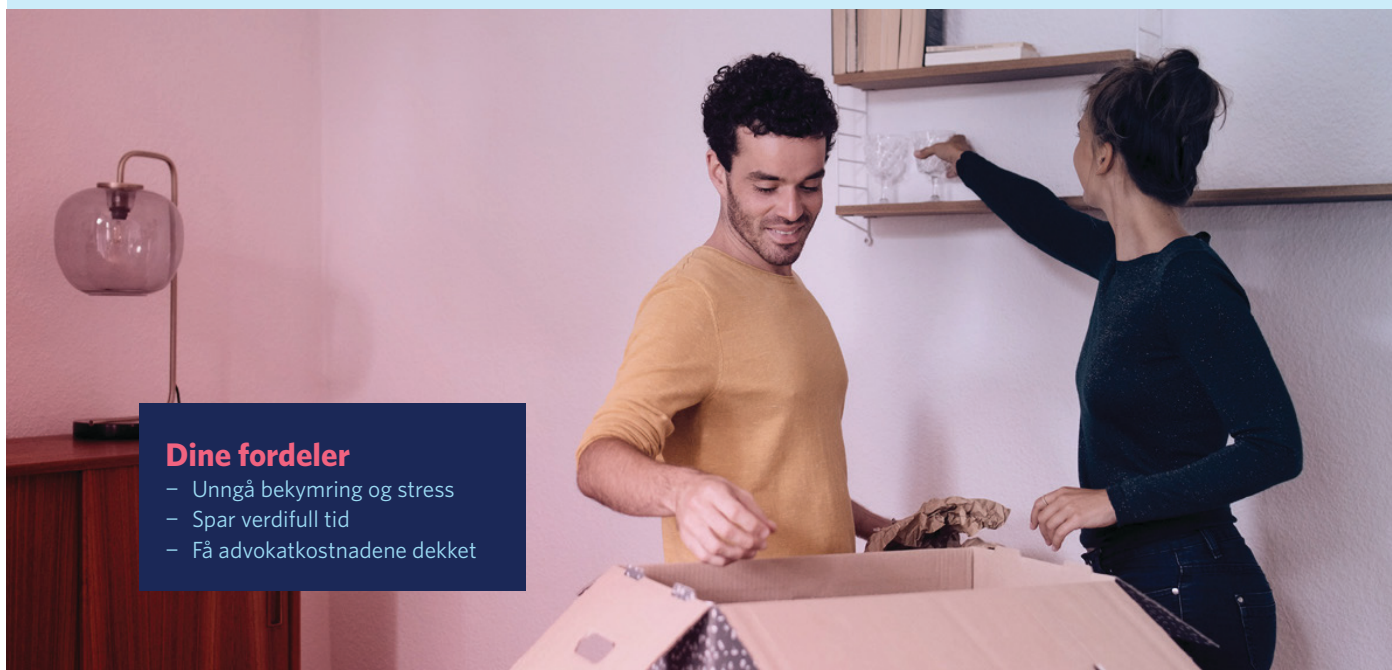
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



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

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING