

TØYENTAKET/ENSJØ

Ensjøveien 4F

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Ensjøveien 4F! Foto:
Henrik Fjørtoft Sporsheim.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 2 240 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

44/49 kvm

ENERGIMERKING

B - Grønn

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4769 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 260 390,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

15 564,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 3 010 000,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

9 335,-

BYGGEÅR

2023

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Strøken, lys og luftig 2-roms fra 2023 | Super planløsning, solrik balkong + felles takterrasser | IN-ordning

Velkommen til Ensjøveien 4F - En lys og moderne 2-roms som byr på både komfort og funksjonalitet!

Boligen inneholder en entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen har du direkte utgang til en flott og solrik balkong. Med sin sentrale beliggenhet mellom Tøyenparken og Ensjø bor du kort vei unna alt av butikker, servicetilbud, treningssentre, grøntområder og kollektivtransport. Her får du det beste av to verdener, et rolig og behagelig hjem i umiddelbar nærhet til byens pulserende liv.

Høydepunkter:

- Reklamasjonsrett til 2028
- Balkong på ca. 8 m²
- Felles takterrasser med bl.a. utekjøkken
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- IN-ordning
- A-konto varmtvann/ fyring og brebånd inkl.
- Populær beliggenhet



Leiligheten har en moderne og arealeffektiv planløsning med en lys og sosial oppholdsdel.









Store vindusflater som nesten går fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys.









Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som blir en naturlig forlengelse av rommet.





Den solrike balkongen er på ca. 8 m² og har god plass til en sittegruppe.





Balkongen er utført med betongdekke og et moderne rekkverk i glass. Takoverbygget gir god skjerming.









Kjøkkenet har en moderne
HTH-innredning fra 2023 med glatte
fronter og laminatbenkeplate.





Alle hvitevarer er integrerte: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.









Gjennomgående parkett på gulv i alle oppholdsrom gir et helhetlig inntrykk.





Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



A photograph of a bedroom interior. A bed with white linens and several pillows is visible. A textured, light-colored rug is on the floor. The room has a neutral color palette and soft lighting. A text box is overlaid on the bottom left.

Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten
sørger for en jevn og behagelig
temperatur.





Balansert ventilasjon bidrar til et sunt og komfortabelt inneklima året rundt.





Flislagt bad med en slett innredning med heldekkende servant, speil med integrert lys opplegg for vaskemaskin.









Lys entré med plassbygd garderobe
med skyvedører, perfekt for
oppbevaring av sko og yttertøy.



Entréen har downlights i taket og brann- og lydklassifisert inngangsdør.



Borettslaget har to flotte, felles
takterrasser som er tilgjengelige for alle
beboere.





Takterrassene er innredet med blant annet pergola, utemøbler og felles utekjøkken.





Fra takterrassene kan du nyte utsikten
over byen og fjorden.





Utsikten strekker seg også mot de grønne åsene som omkranser byen.



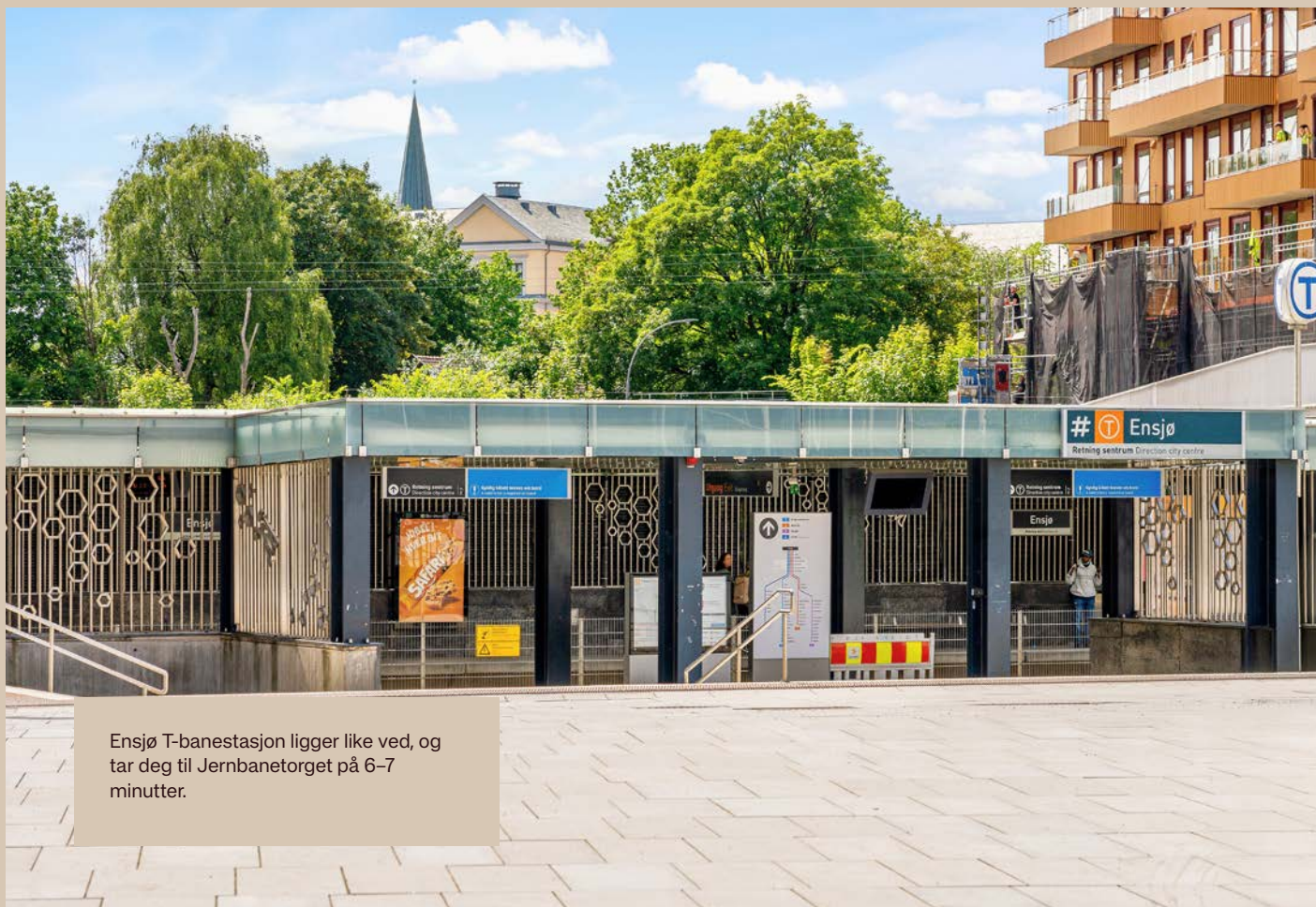






Pent opparbeidede og bilfrie fellesarealer med lekeplass og grøntområder.





Ensjø T-banestasjon ligger like ved, og tar deg til Jernbanetorget på 6-7 minutter.



Dagligvarebutikker, apotek, restauranter og andre servicetilbud ligger like utenfor døren.



Ensjø har blitt forvandlet til en urban og levende bydel med grønne møteplasser.

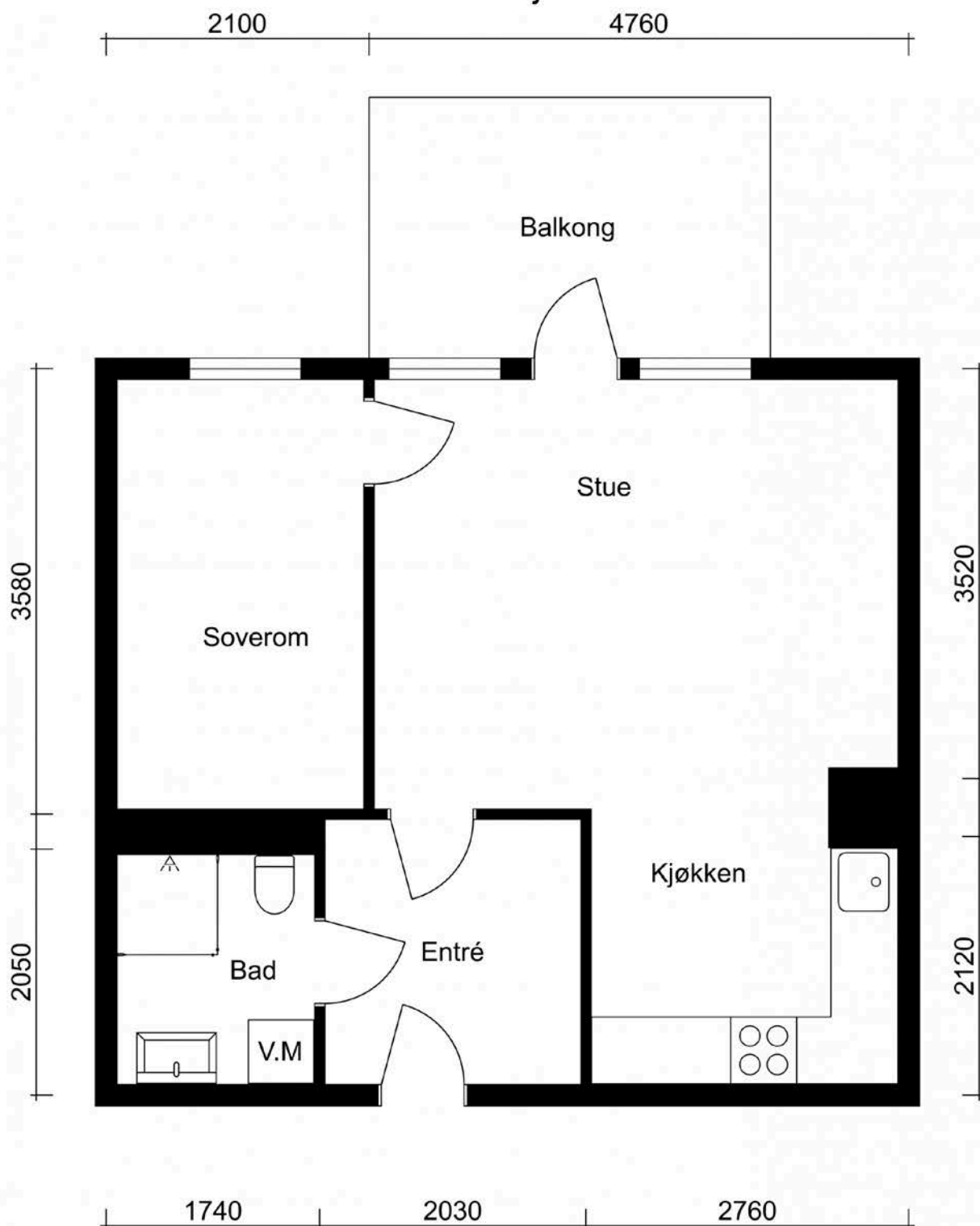


For rekreasjon er det kort vei til Tøyenparken og turstier langs Alnaelva.

Planteegning



Ensjøvien 4F 2. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

ENSJØVEIEN 4F

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 240 000

Omkostning kjøper

2 240 000,00 (Prisantydning)

3 010 000 (Andel av fellesgjeld)

5 250 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 251 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 260 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 260 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 15 564,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er fordelt

på følgende måte:

- Renter IN-lån: kr 11 916,- *

- Felleskostnader: kr 2 589,-**

- Akonto varme: kr 476,-

- Tv/Bredbånd: kr 389,-

- Avsetning vedlikeholdsfond: kr 194,-

Totalte felleskostnader er kr 15 564,- per måned.

*Ved innfrielse av IN-lånet reduseres felleskostnadene til
kr. (15 564 - 11 916) 3 648,-.

** Felleskostnadene inkl. div. honorarer, reparasjon og
vedlikehold, kommunale avgifter og renovasjon, div.
lisenser og forsikring.

Det betales et a-konto beløp for varmt tappevann og
oppvarming, som avregnes mot faktisk forbruk.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven. Styret i borettslaget bestemmer
om og når felleskostnadene skal justeres.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for
inneværende år.

Det følger av meglerbrevet at evt. eiendomsskatt
faktureres fra myndighetene til borettslaget/
boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene
og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober
måned. Kravet følger boligen og det er eier som er
ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før
overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og
dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette
kjøpers ansvar).

Fellesgjeld

Kr 3 010 000 pr. 24.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208231286
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 24.02.2026: kr 305 361 500,-
 Andel av saldo: kr 3 010 000,-
 Restløpetid: 191 terminer (siste termin 30.09.2073)
 Type Rente: Flytende
 Rente: 4,79%
 Merknad: Felleslån borettslag-IN lån

Lånet er avdragsfritt frem til 30.03.2034. Basert på dagens betingelser vil avdrag utgjøre ca. kr 2 131,- per måned for denne boligen når avdragsfriheten utløper.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt at lånet har flytende rente. Forretningsfører (Usbl) må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Det må påregnes gebyrkostnader ifm. innbetaling.

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Evt. TV-tjeneste må bestilles og bekostes av den enkelte beboer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 335 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 276 750 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 106 999 (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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

På høyden over Tøyen finner du Tøyentaket- et tilbaketrukket, men sentrumsnært område med utsikt over byen og gangavstand til det meste du trenger.

Ensjø ligger i bydel Gamle Oslo, tett på Tøyenparken, den idylliske Lille Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og de flotte turmulighetene rundt Valle Hovin.

De siste årene har Ensjøbyen gjennomgått en omfattende forvandling. Da bystyret i Oslo i 2004 vedtok å utvikle området, var målet å gå fra et næringsdominert område til en moderne bydel med boliger, grønne møteplasser og gode aktivitetsområder. Resultatet ser man allerede i dag: et urbant, levende og miljøvennlig nabolag hvor folk trives. Samtidig er utviklingen langt fra ferdig. På Ensjø må det i årene fremover påregnes at nye reguleringsplaner vil fremmes, enkelte bygg vil rives eller rehabiliteres, og nye bygg vil vokse frem i takt med byens behov. Samtidig legger utviklingen grunnlaget for bedre byrom, flere grøntområder, styrket infrastruktur og et enda bredere tilbud til både beboere og besøkende. Ensjø er et område i bevegelse med ambisjon om å bli en enda mer helhetlig og attraktiv del av indre by.

Et viktig bidrag i utviklingen kom i 2010 med åpningen av Fyrstikkalléen skole – en moderne kombinert ungdoms- og videregående skole, unik i norsk sammenheng. Skolen rommer også en stor barnehage med plass til 150 barn.

Ensjøbyen er lett tilgjengelig og svært godt knyttet til resten av Oslo. Med T-banen bruker du bare 6–7 minutter til Jernbanetorget og Karl Johans gate, og Grünerløkka ligger en kort spasertur unna. Ensjø T-banestasjon, som nylig er oppgradert, ligger rett ved, i tillegg til flere busslinjer. Flybussen har også stopp kun få minutters gange fra leiligheten.

Vy Gjøvikbanen passerer tomten, og leiligheten har utsikt mot togsquinnene. Banen har hovedsakelig timedrift mellom Oslo S og Gjøvik, og hyppigere avganger i rushtiden på strekningen nærmest Oslo. Banen går i en bue rundt Kampen- og Tøyen-området. Det har over tid vært politisk diskutert å etablere en ny togstasjon på Ensjø for å styrke koblingen mellom Gjøvikbanen og T-banenettet.

For rekreasjon finner du turstier langs Alnaelva og i Svartdalsparken. Dagligvarebutikker, apotek, restauranter og andre servicetilbud ligger like utenfor døren.

Parkering

Det er etablert et garasjeanlegg under borettslaget med privateide parkeringsplasser. Det kan tidvis være mulighet for kjøp eller leie av garasje plass i anlegget. Megler har imidlertid ikke undersøkt priser eller tilgjengelighet i forbindelse med utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maks parkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

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

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4769 m²

Pent opparbeidet fellestomt med heller, plen, busker, diverse beplantning og lekeplass. Borettslaget har også to felles takterrasser med sittegrupper, hvor du kan nyte fantastisk utsikt over by og fjord. I følge opplysninger gitt av Gjelsten Bolig er det mulig å kjøpe en privat takterrasse på Tøyentaket (B9).

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, gjelder oppføring av to leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg datert 15.08.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et

søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 15.08.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod nr. 17.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² 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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Standard

Dette er en arealeffektiv og moderne 2-roms leilighet fra 2023, beliggende i byggets 2. etasje. Boligen har en

gjennomgående ny og tidsriktig standard, med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sikrer et behagelig innneklima. Planløsningen er åpen og sosial, og fra stuen er det utgang til en egen balkong. Reklamasjonsretten er gjeldende frem til 2028.

Entré:

Leiligheten har en lys entré med downlights i taket. Gulvet er belagt med parkett, som er gjennomgående i hele leiligheten med unntak av våtrommene. Entréen har en plassbygd garderobeløsning med skyvedører for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Fra entreen åpner leiligheten seg opp i en sosial sone med stue og kjøkken i åpen løsning. Romhøyden er på ca. 2,54 meter. Rommet har store mordere vinduer som nesten flukter fra gulv til tak, noe som gir rommet et godt naturlig lys. Kjøkkenet har en moderne HTH-innredning fra 2023 med glatte fronter og laminatbenkeplate. Alle hvitevarer er integrerte: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap. For ekstra trygghet er det installert komfyrvakt og waterguard. Stuedelen gir god plass til sofagruppe og har utgang til balkongen.

Balkong:

Den solrike balkongen er på ca. 8 m² og har betongdekke, rekkverk i glass og takoverbygg. Den har god plass til en mindre sittegruppe med bord og stoler. Med utgang fra stuen fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Soverom:

Soverommet er av fin størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad:

Badet er levert som en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret, med moderne flislagte overflater. Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett, en slett innredning med heldekkende servant, speil med integrert lys og et

dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for både vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m². I entreen er fordelerskapet til gulvvarmen plassert i et garderobeskap.

Takterrasse:

Borettslaget har også to felles takterrasser med sittegrupper og treningsapparater, hvor du kan nyte fantastisk utsikt over by og fjord. I følge opplysninger gitt av Gjelsten Bolig er det mulig å kjøpe en privat takterrasse på Tøyentaket (B9). Terrassen er på ca. 8,8 m² og leveres med låsbar port samt mulighet for planting av nyttevekster og stauder. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskinen medfølger ikke.

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: Jonas Haugane

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:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Det var en vannlekkasje i bodene (kjeller) sist vinter, men min bod ble ikke berørt av dette

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der.

Det er ikke avdekket forhold merket med TG2, TG3 eller TGIU.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:

Bygning:

Leiligheten er en nyere 2-roms beliggende i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2023. Byggemåten er etasjeskiller i betong, og yttervegger av stål, betong og utfyllingselementer.

Tak:

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue. Konstruksjonen er betongdekke med rekkverk av glass.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2023. Hovedstoppekranen er lokalisert. Lekkasjevann føres til sluk på badet. Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard. Avløpsrørene er av plast. Badet har et plastsluk fra 2023 med synlig membran klemt i klemringen.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon, nytt i 2023. Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft via ventiler i innervegg. Badet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørbladet. Kjøkkenet har avtrekk til friluft.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Fordelerskapet for den vannbårne varmen er lokalisert i garderobeskapet i entreen. Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Kjellerbod:

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 m². Det er ikke kontrollert om boden formelt tilhører enheten.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2023

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det eksisterer samsvarserklæring.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter

eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

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

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Ensjøveien 4F, 0655 OSLO

Gnr. 128, bnr. 36, snr. 1

i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i Tøyentaket Borettslag med orgnr. 929199758

Selger

Kristin Elin Walseth

Borettslag

Tøyentaket Borettslag

Organisasjonsnummer: 929199758

Andelsnummer: 17

Tøyentaket borettslag (org.nr. 929 199 758) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Borettslaget eier en samleseksjon i Tøyentaket sameie.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 14.-20. mai 2024 ble følgende blant annet behandlet:

Borettslaget har felles takarealer som inkluderer takterrasse med utekjøkken, pergola med utemøbler, benker, dyrkningskasser og et område for utetrening. Hver andel disponerer én eller flere boder, og det finnes felles sykkelboder.

Boligen kan kun benyttes til boligformål. Utvendige endringer som montering av lamper, markiser, parasoller, samt bygningsmessige arbeider og fargevalg, krever godkjenning fra styret i både borettslaget og eierseksjonssameiet. For andelseiere med takhage er det restriksjoner mot tiltak som kan skade takmembranen, slik som planting av vekster med skadelige røtter eller oppføring av konstruksjoner uten styrets samtykke.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel, med unntak for stat, fylkeskommune eller kommune. Dersom en andel eies av flere, må minst én av sameierne bo i boligen.

Svar fra styre 24.02.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter

eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Nei, borettslaget er «nytt» og har reklamasjonsrett ut 2028. Vi vil imidlertid i løpet av inneværende år investere i vanningsanlegg på takterrassene, men har tro på at dette kan dekkes av borettslaget og innbetalte fellesutgifter.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?

- Vi har hatt og har flere reklamasjonssaker, men disse blir rettet opp etter hvert.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Nei, ingen planer.

Dersom borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Leverandøren er Telenor

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Vi ønsker nye eiere velkommen til et hyggelig og veldrevet borettslag

Medlemskap i Usbl koster 300 kroner for innmelding, og deretter en årlig kontingent på 350 kroner.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP6272404

Husdyr: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:

Resultatregnskapet viser et positivt årsresultat i 2023 og 2024 på henholdsvis litt over 800 000 kroner og rett under 23 300 kroner. For 2025 var det budsjettert med et resultat på litt over 170 000 kroner. Resultatene tar ikke hensyn til eventuelle renteinntekter.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold som inkluderer rensing av innvendige avløpsrør frem til felles-/hovedledning, samt rensing av sluk på verandaer, balkonger og eventuell takhage. Andelseieren plikter også å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Fordelerskap for vannbåren varme er lokalisert i garderobeskapet i entreen.

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var 1255 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling og områdeavgrensning for indre Oslo

Eiendommen er regulert til:

- S-5043: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4
- S-663: Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.
- S-4341: Endret reguleringsplan med reg.best. for deler av Hagegata, Økernveien og Ensjøveien.
- 202202903: Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Tilgrensede tomter er registrert med middels høy funnpotensiale for fortidsminner.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202202903: Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Status: Under behandling.
- I februar 2026 sendte NRK inn sitt endelige planforslag for nytt hovedkontor på Normannsløkka til Plan- og bygningsetaten. Det planlagte bygget vil ha et samlet bruttoareal på rundt 50 000 kvadratmeter og organiseres i to hovedbyggeområder, med Vestre parkdrag og Ensjøplassen liggende mellom dem. Det nye hovedkontoret skal romme en rekke funksjoner, blant annet studioer, spesialtilpassede produksjonsrom, kontorarbeidsplasser, nødvendige støttearealer og andre fasiliteter. Med etableringen på Ensjø blir NRK en del av

et område i sterk utvikling. Ambisjonen er å tilføre bydelen en ny og positiv puls gjennom mer enn 2 000 arbeidsplasser, omfattende nyhets- og innholdsproduksjon, samt arenaer for debatt, kultur og underholdning. Hovedkontoret vil ligge i bydel Gamle Oslo. Rivearbeidene går nå, i februar 2026, inn i sin siste fase for å klargjøre tomten til byggingen. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i desember 2029.

Sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202202903>

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202511974: Ensjøveien 4 A - etablering av tannlegeklinikk. Status: Saken er avsluttet
- Saksnummer 202504492: Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg. Status: Saken er avsluttet
- Saksnummer 202510564: Ensjøveien 8 - riving av lagerbygg. Status: Saken er avsluttet
- Saksnummer 202509881: Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer. Status: Saken er avsluttet

På Ensjø må det i årene fremover påregnes planforslag, større utviklingsprosjekter og omfattende byggearbeider. Området er i sterk vekst og gjennomgår en kontinuerlig transformasjon fra tidligere industri- og næringsområde til en levende og mangfoldig bydel med boliger, arbeidsplasser, handel, kulturtilbud og møteplasser. Utviklingen innebærer at nye reguleringsplaner fremmes, eksisterende bygg rives eller rehabiliteres, og nye bygg reiser seg i takt med byens behov. Anleggsarbeid, midlertidige omlegginger av trafikk og endringer i nærmiljøet vil derfor være en naturlig del av hverdagen i perioder. Samtidig legger prosjektene grunnlaget for bedre byrom, grøntområder, infrastruktur og et mer variert tilbud til både beboere og besøkende.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/128/36/1:

26.02.1949 - Dokumentnr: 2184 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1952 - Dokumentnr: 15220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1955 - Dokumentnr: 4935 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1956 - Dokumentnr: 14942 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 25463 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1984 - Dokumentnr: 14831 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1996 - Dokumentnr: 53006 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO KOMMUNE VED SAMFERDSELSETATEN.

Bestemmelse om veg

Med fl.best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134403 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Netteier.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 549395 - Bruksrett

Rettighetshaver: Neptune Properties AS

Org.nr: 991 975 381

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2023 - Dokumentnr: 927954 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Tøyentaket Borettslag

Org.nr: 929 199 758

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 941536 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 5856/6078

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47 250,00

Tilrettelegging: kr 2 000

Visninger/overtagelser: kr 0 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig info: kr 10 300

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 101 025,00. 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

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth

Eiendomsmeglerfullmektig

magnus.ovreseth@emera.no

Tlf: 918 40 369

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.

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

ENSJØVEIEN 4F

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260041	
Selger 1 navn	
Kristin Elin Walseth	
Gateadresse	
Ensjøveien 4F	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KEW

1

Document reference: 01260041

- 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
Beskrivelse
- 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
- 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: KEW

2

Document reference: 01260041

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01260041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Walseth	7ab76daa57262860d85e 917dc54056cbf2493fa6	04.03.2026 18:45:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260041

- 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>

Nabolagsprofil

Ensjøveien 4F - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjøveien Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min 1.3 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	19 min 1.6 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

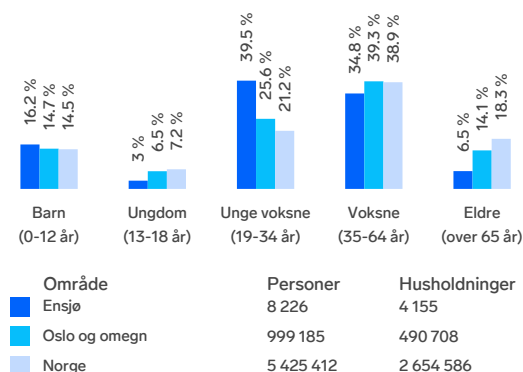
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn	3 min 0.2 km
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

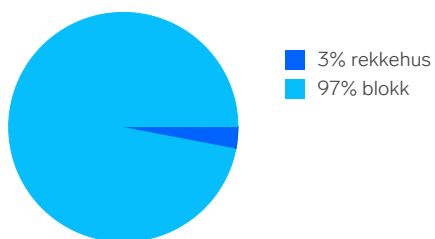
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Kampen park 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Caltexløkka 4 min 
Fotball 0.3 km
-  Fresh Fitness Ensjo 6 min 
-  CrossFit Gamlebyen 11 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

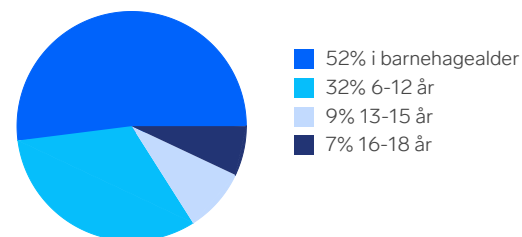
Sitat fra en lokalkjent



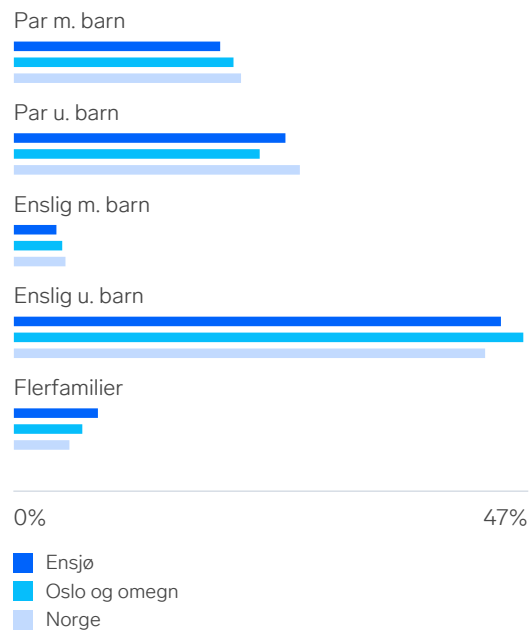
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 8 min 
-  Apotek 1 Ensjo 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

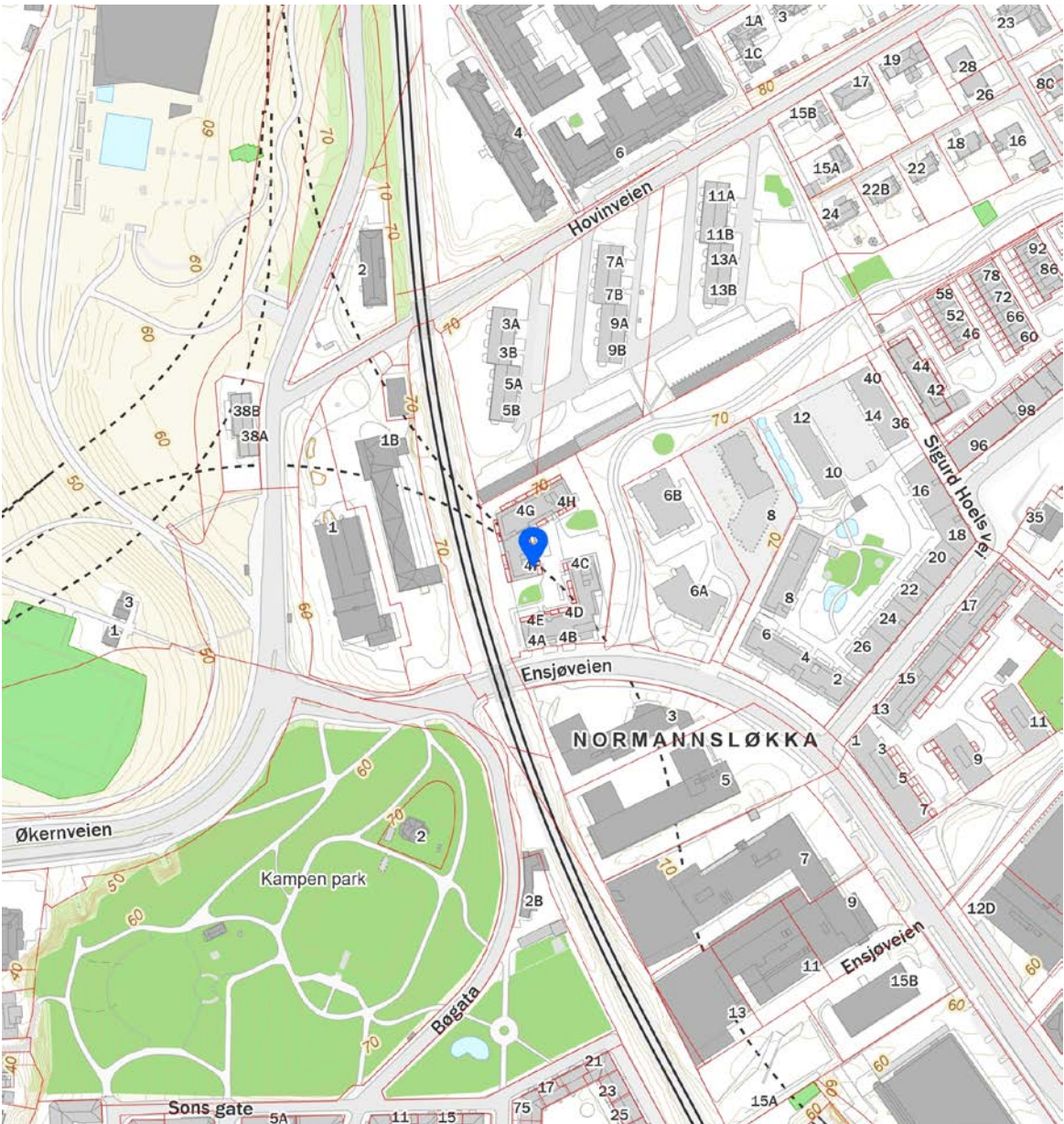
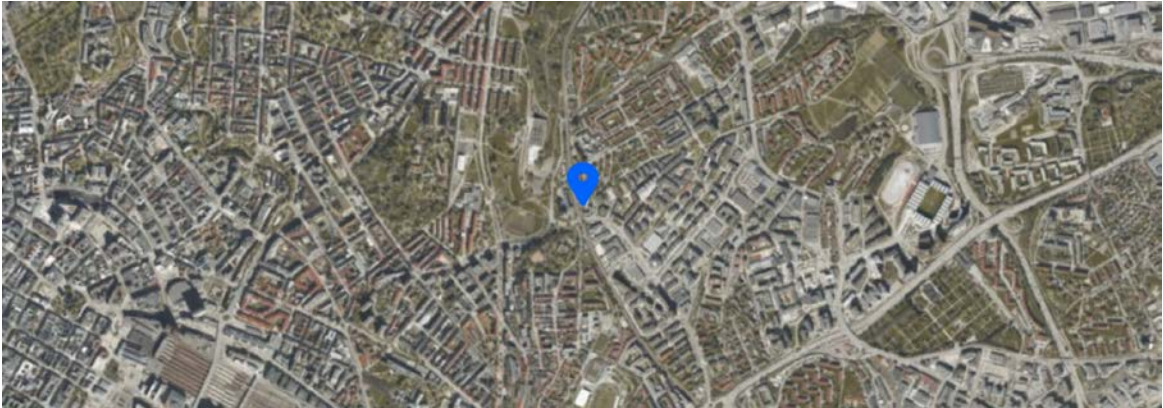


Sivilstand

		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



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

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS



Boligbygg med flere boenheter



Ensjøveien 4 F, 0655 OSLO



OSLO kommune



gnr. 128, bnr. 36



Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22387-1232

Referansenummer: ZA1702

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og settes 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.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger av stål, betong og utfyllingselementer
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten i Ensjøveien 4 F er en nyere 2-roms beliggende i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2023. Boligen fremstår generelt med moderne standard og normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vinduer og balkongdør er fra 2022, og det er etablert balkong på ca. 8 m² med betongdekke og glassrekkverk. Det er ikke registrert vesentlige avvik på utvendige forhold ved visuell kontroll.

Innvendig består boligen av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er målt romhøyde på ca. 2,54 meter i stue. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Synlig membran er klemt i slukets klemring, og det er ikke registrert indikasjoner på fukt ved overflatesøk. Våtrommet har normal standard og funksjon sett i forhold til alder. Det bemerkes generelt at våtrom har begrenset teknisk levetid og krever jevnlig vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 (HTH) og er utstyrt med komfyrvakt og waterguard. Det er kun registrert mindre bruksmerker, og kjøkkenet er vurdert til å ha normal funksjon.

Tekniske installasjoner, herunder rør-i-rør-system, plastavløp, balansert ventilasjon og elektrisk anlegg, er fra 2023. Det elektriske anlegget er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik, men det er ikke gjennomført utvidet elkontroll. Ventilasjonsanlegget er opplyst å ha fått regelmessig filterbytte.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Leiligheten disponerer kjellerbod målt til ca. 5 m² (ikke kontrollert om boden formelt tilhører enheten).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

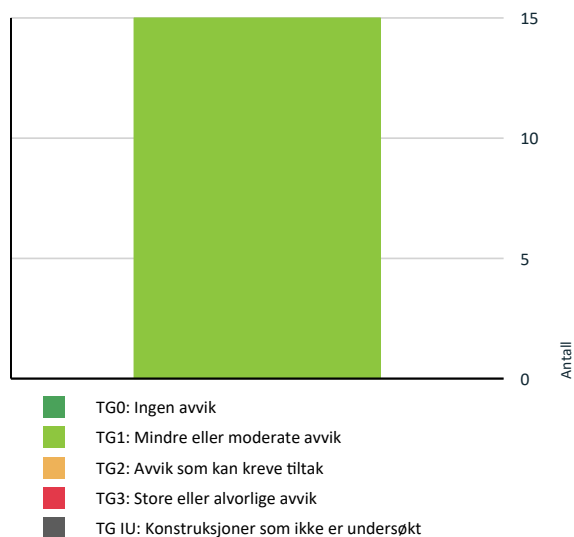
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2022

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 8 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme via fjernvarme

Romhøyde:
Det er målt 2,54 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2023

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemte i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2023

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

Dushjørne med to svingbare glassdører og togreps blande batteri

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blande batteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørradet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platedopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platedoppen.
Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask/Oppvaskmaskin

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: til friluft
Tilluft: Via balansert ventilasjon

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2023
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilstandsrapport

Tilluft: Via ventiler i innervegg

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Anlegget er nytt i 2023 og det har vært byttet filter to ganger per år. Det er anbefalt å bytte slike filtere en gang per halvår.

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i garderobeskapet i entreen.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Tilstandsrapport

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.
2023
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

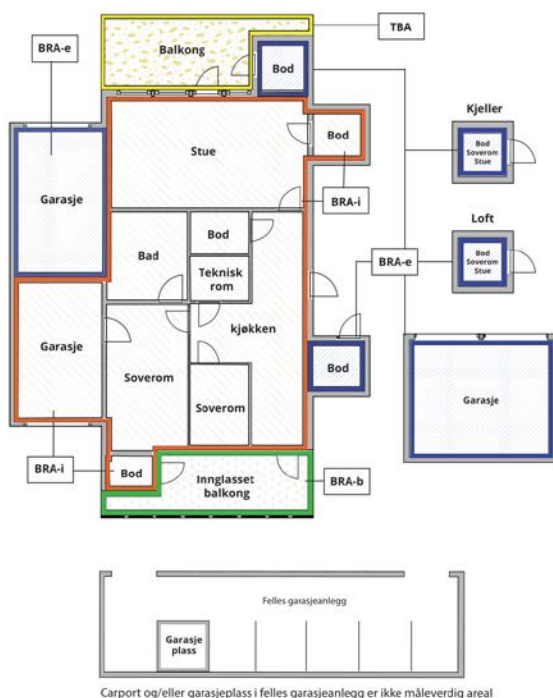
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44	5		49	8
SUM	44	5			8
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

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
25.2.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Kristin Elin Walseeth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	36		0	4520.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ensjøveien 4 F

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TØYENTAKET BORETTSLAG	929199758			Walseeth Kristin Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

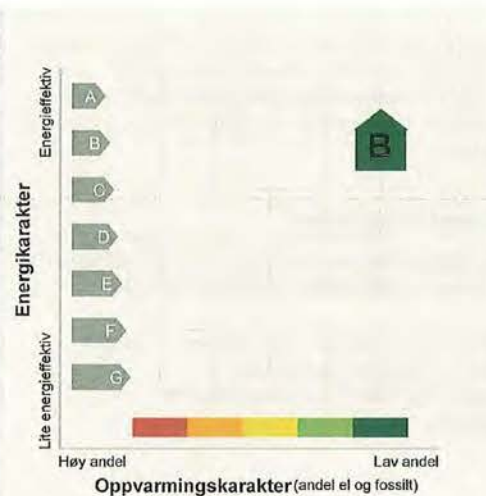
Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

PERSONVERN

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 4F
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300888690
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	0784a1ae-5b99-46b3-bf0c-458453f6f854
Dato	11.08.2023
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	4330
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 4F
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 11.08.2023 12:44:20
Energi merkenummer: 0784a1ae-5b99-46b3-bf0c-458453f6f854

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 300888690

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	1 894 m ²
Areal tak	753 m ²
Areal gulv	748 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	805 m ²
Oppvarmet BRA	4 330 m ²
Totalt BRA	4 330 m ²
Oppvarmet luftvolum	11 279 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	17,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,21 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,21 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjøleffekt for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)

0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,32
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
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	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Marini Consulting AS
Navn person	Martin J. Megård

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter	
Romoppvarming	19,4
Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,1
Pumper	1,1
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	392 949 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	244 868 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	392 949 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	163 792 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	229 157 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	392 949 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,9 %
--------------------------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 1 av 2

Tryntaket Borettslag	V3 r ref.:	2139/17	Fjdselsdato eier:	25.12.1971
Ensjeveien 4 F	Type:	Borettslag frittst3 ende		
0655 OSLO	Eiere:	Kristin Elin Walseh		
Organisasjonsnr: 929 199 758	Andelsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m3 ned: 15 564

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto varme	476
	Renter IN-l3 n	11 916
	Felleskostnader	2 589
Tilleggsytelser:	Avsetning vedlikeholdsfond	194
	Tv/Bredb3 nd	389

Hvis boligselskapet har felles l3 n vil andel renter og avdrag p3 fellesgjelden reguleres m3 nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l3 neksnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm3 neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m3 neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m3 neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l3 n):	3 010 000	Gjeld siste 3 rsoppg.:	3 010 000
Klient ajourf. l3 n:	420 423 500	Klient gj. s. 3 rsoppg.:	305 361 500

Spesifikasjon av l3 n:

L3 nenummer: 98208231286, OBOS-banken AS

Annuitetsl3 n, 4 terminer per 3 r.

Rentesats per 24.02.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 24.02.2026: 305 361 500

Andel av saldo: 3 010 000

Fjrste termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.09.2073)

Avdrag p3 dette l3 net legges inn i felleskostnadene desember 2033

IN-ordning: Det er anledning til 3 nedbetale p3 l3 net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m3 kontaktes senest to uker fjr nedbetaling. Fellesl3 n borettslag-IN l3 n

Ut i fra dagens l3 nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjre ca kr 2 131,00 per m3 ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kirsten Frigstad

Adresse: Ensjeveien 4 F

Postnr/-sted: 0655 OSLO

Telefon: Mob.: 92691794

E-post: frians@online.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	3 010 000	Andre inntekter:	883
Annen formue:	9 335	Utgifter:	155 460	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P3 lydende

P3 lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 290 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge3 r: 2023

G3 rds/bruksnr: 128/36

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 2 av 2

Tnyentaket Borettslag	V ³ r ref.:	2139/17	Fjdselsdato eier:	25.12.1971
Ensjrveien 4 F	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0655 OSLO	Eiere:	Kristin Elin Walseth		
Organisasjonsnr: 929 199 758				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6272404.
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.10.2023	Fjrste innflytting:	14.10.2023	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livs/lrp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai m³ ned og oktober m³ ned..

Kravet fjnlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjnr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnppers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag - Digital generalforsamling i Bonabo i perioden 15.05.25-19.05.25.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jian Kong

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

Det er en stor fordel at beboere i borettslaget har tilgang til den samme informasjonen, og at den informasjonen er så korrekt og fullstendig som mulig.

I dag sender styret ut en oversikt over de saker som er til behandling på et styremøte. Det er mulig å ta kontakt med styreleder for å få mer informasjon om saken, styreleder er god til å gi den informasjonen som etterspørres.

Det finnes også en Facebookside hvor beboerne kan orientere hverandre eller spørre om noe.

For å komme et steg videre foreslås det tiltak for å systematisere informasjonen og bidra til at alle får den samme informasjonen uten å spørre.

Styret må sende ut saksliste før styremøtene. Der må det komme fram hva saken egentlig dreier seg om og hva det er styret skal ta stilling til.

Etter styremøte må styret sende ut protokoll fra møtet, hvor det fremkommer hvem som har deltatt på møtet og hva vedtaket ble. Altså må vedtaket være konkret og informativt om saken, Vedtaket skal altså inneholde hva styret mente om den saken og ikke bare at styret har behandlet den. Personvernet skal selvfølgelig ivaretas.

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

Styret får sine fullmakter fra generalforsamlingen. I nye saker som mottas mellom generalforsamlingene er det ønskelig at beboerne kan komme med innspill før styret fatter sin beslutning. Høringen om NRK er et godt eksempel.

Det skjer mye i et borettslag når det gjelder inn og utflytting, ting som ikke fungerer, forhold som alle beboerne bør være kjent med, planer for området, dugnader og så videre.

Noe av dette blir i dag orientert om på mail eller i Bonabo, og det er alltid mulig å spørre styreleder om alt mulig. Men det betyr også at noe kan gå en hus forbi hvis en ikke deltar i de uformelle kanalene. Derfor er forslaget at styret bør utarbeide et opplegg som på en bedre måte kan orientere om liv og levnet i borettslaget og i en form som når alle.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslagene om informasjonsflyt

Blank: 5

For: 5

Mot: 30

5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi er litt plaget av at ulike naboer driver med oppussing på kvelden. Det er veldig vanskelig å finne ut hvem som står bak, siden betongveggen transporterer lyden og fordeler den jevnt. Legging av barn blir umulig når naboene borer i betongveggen. Det har nå gått en time, og vedkommende har fortsatt ikke gitt seg.

Derfor ønsker vi å foreslå en endring i husordensreglene, slik at banking og boring ikke er tillatt etter kl. 18:00. I dag står det at dette er tillatt frem til kl. 21:00, noe vi opplever som altfor sent. Det står også at det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00, noe vi mener er unødvendig liberalt sammenlignet med andre steder.

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om endring i husordensreglene om omfattende støyende aktiviteter.

Blank: 4

For: 13

Mot: 23

5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi mener at garasjen vaskes for sjelden. Sammenlignet med andre garasjer virker vår garasje svært skitten. Vi ber om en vurdering av om vaskeintervallet kan økes.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om vaskeintervallet av garasjen kan økes.

Blank: 7

For: 7

Mot: 26

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

Det hadde vært veldig fint med to-tre gjesteparkeringer i gårdsrommet. Det står allerede en del biler her innimellom, og så lenge det tilrettelegges for plass til utrykningskjøretøy, bør det være fullt mulig.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om tilrettelegging for gjesteparkering i gårdsrom.

Blank: 2

For: 3

Mot: 35

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Frigstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Jian Kong for 2 år.

Valgt ble: Petter Munkerud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble: Hege Fure for 1 år.

Valgt ble: Berit Eide for 1 år.

Protokoll for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Cathrine Vogt Bugge (sign.)
Jian Kong (sign.)

21.05.2025

21.05.2025

VEDTEKTER

for Tøyentakets borettslag org. nr. 929 199 758

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.03.2022, endret 13. oktober 2023 og 20. mai 2024, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tøyentakets borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager

Borettslaget eier en samleseksjon i Tøyentakets sameie. Borettslaget disponerer dermed over en samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter.

29 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 4 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne. Dette gjelder likevel ikke 11 takhager som bestemte andelseiere har evigvarende enerett til. Det er 3 usolgte takhager som utbygger har evigvarende enerett til og som utbygger kan selge til andelseiere i Tøyentakets borettslag.

Utbygger har tinglyst bruksrett til 5 boder som utbygger kan selge til andelseiere i Tøyentakets borettslag eller til eierseksjonseiere i Tøyentakets sameie. Utbygger eier ideelle andeler i seksjon 4 som gir rett til 3 parkeringsplasser og 1 MC-plass. Utbygger har også tinglyst rett til 3 takhager. Dersom utbygger overdrar parkeringsplass til bil eller MC, takhager eller boder til andelseiere i Tøyentakets borettslag, har utbygger rett til å velge at Tøyentakets borettslag blir eier av arealene, mot at kjøper får en vedtektsfestet evigvarende enerett til arealene. Forretningsfører har i så fall fullmakt til å oppdatere vedlegget 1 omtalt nedenfor.

For andelseiere med evigvarende enerett til takhager (unntatt takhagene som er kjøpt etter overtakelse fra utbygger) er takhagene knyttet til andelen og følger ved salg av andelen. For andelseiere med evigvarende enerett til parkeringsplasser til bil eller MC, og takhagene som er kjøpt etter overtakelse, kan dette bare selges sammen med andelen eller til en annen andelseier i Tøyentakets borettslag.

I **vedlegg 1** til vedtektene følger en oversikt over hvilke andeler som har evigvarende eneretter til parkeringsplasser til bil, til MC-plass og takhager. I vedlegg 1 følger også en oversikt over hvilke boder den enkelte andelseier disponerer. I **vedlegg 2** følger en oversikt over plassering av takhagene. Andelseiere som disponerer mer enn en bod, kan selge tilleggsboden (-e) sammen med andelen, eller til annen andelseier i borettslaget.

Bytte av parkeringsplasser til bil (unntatt HC-plasser) og MC-plass, takhager eller boder krever samtykke fra andelseier/eieren dette berører. Forretningsfører har fullmakt til å oppdatere vedlegg 1 ved rettmessig bytte eller endring av parkeringsplass, takhage eller bod uten at en slik oppdatering anses som en vedtektsendring.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Tøyentaket sameie pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget/sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede, se mer i vedtektene til Tøyentaket sameie.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong og private takhager til den enkelte bolig, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøte i eierseksjonssameiet.

(6) Andelseier som disponerer takhage er kjent med at takhagene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen. Eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har heller ikke adgang til å føre opp konstruksjoner ol. uten etter samtykke fra styret.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av takhage

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takhage, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takhage o.l.

(4) Takhagene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier som disponerer takhage må dermed utvise forsiktighet ved bruk av takhagen.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn å konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk. Eierne som disponerer parkeringsplass til bil eller MC-plass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene i Tøyentaket sameie. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene. Det betales ikke for enerett til takhage eller bod.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

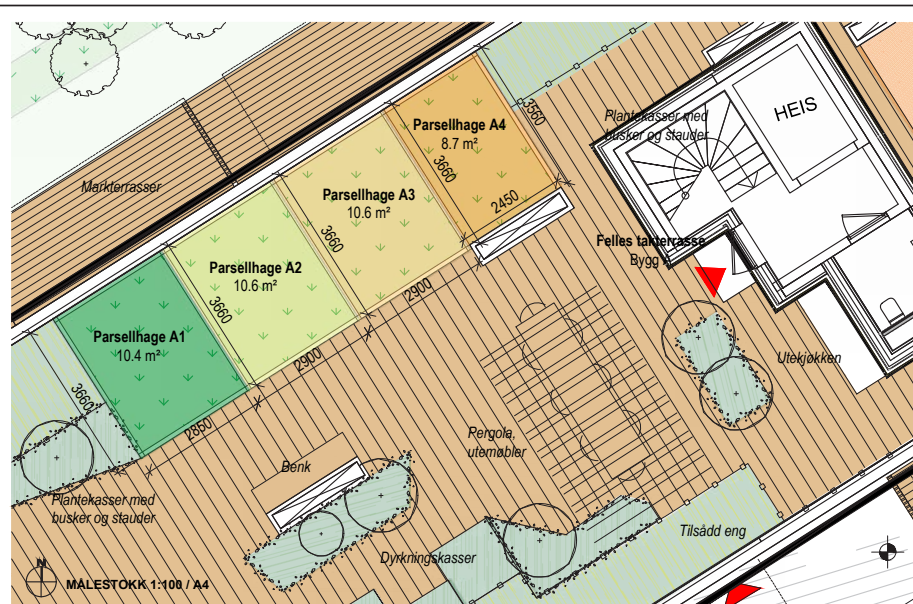
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



LOKASJON PARSELLHAGER A1-A4

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

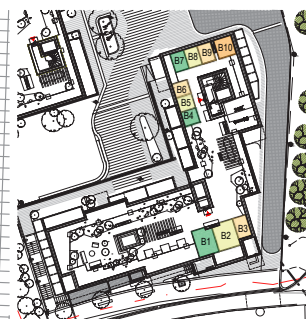
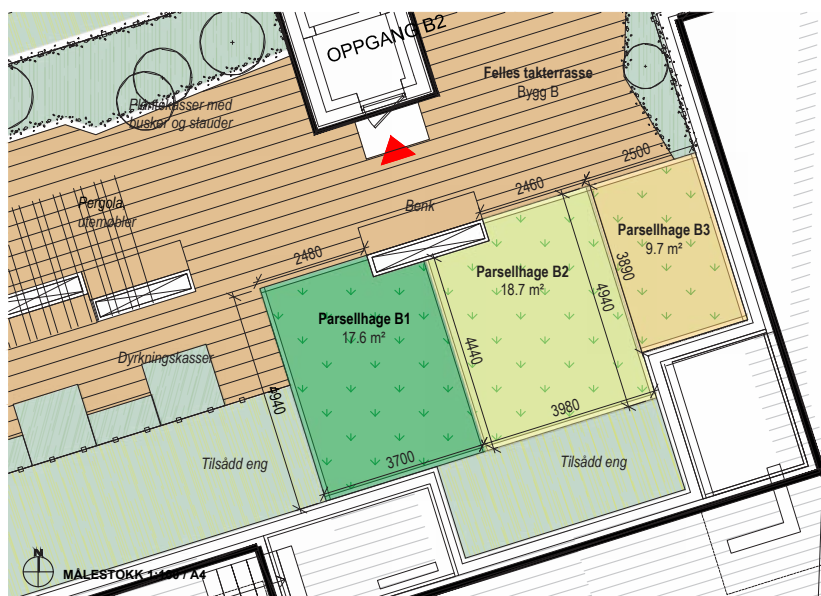
Hageparsellene etableres med tilstrekkelig jorddybde for utplanting av nyttevekster og stauder.

Parsellene skal ha gjerder av trevirke med låsbar port. Port skal ha bredde 900 mm, tilfestes håndtak og monteres med slagretning ut mot fellesareal.

Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.



DATO: 20.09.2021



LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

Hageparsellene etableres med tilstrekkelig jorddybde for utplanting av nyttevekster og stauder.

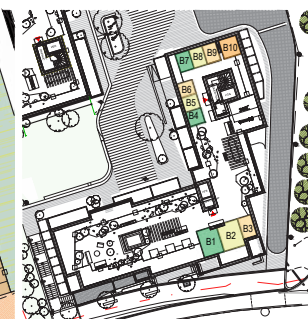
Parsellene skal ha gjerder av trevirke med låsbar port. Port skal ha bredde 900 mm, tilfestes håndtak og monteres med slagretning ut mot fellesareal.

Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.



DATO: 20.09.2021

Skematemplate: Etablering NTM 10
Dato: 20.09.2021



LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER På TAK

Hageparsellene etableres med tilstrekkelig jorddybde for utplantning av nyttevekster og stauder.

Parsellene skal ha gjerder av trevirke med låsbar port. Port skal ha bredde 900 mm, tilfestes håndtak og monteres med slagretning ut mot fellesareal.

Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.



DATO: 20.09.21



Adresse	Oppgang	H-nr.	Andel	Leilighetsnr.	Bod	Bil	Takhage	MC
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0101	1	A-101	37			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0102	2	A-102	38			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0102	3	A-103	68			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0101	4	A-104	69			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0102	5	A-105	14			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0101	6	A-106	75	12 (Plass 15 midlertidig)		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0204	7	A-201	39	22		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0203	8	A-202	86			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0202	9	A-203	43			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0205	10	A-204	44			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0201	11	A-205	45			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0204	12	A-206	70			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0203	13	A-207	71			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0202	14	A-208	36			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0201	15	A-209	72	14 (Plass 31 midlertidig)		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0203	16	A-210	2			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0202	17	A-211	17			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0201	18	A-212	3	27		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0304	19	A-301	46			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0303	20	A-302	87			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0302	21	A-303	47		A4	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0305	22	A-304	11			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0301	23	A-305	48			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0303	24	A-306	73		B4	
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0302	25	A-307	9			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0301	26	A-308	76			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0303	27	A-309	4			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0302	28	A-310	25			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0301	29	A-311	5	13 (Plass 30 midlertidig)		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0402	30	A-401	88	20		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0403	31	A-402	50			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0401	32	A-403	89			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0403	33	A-404	79			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0402	34	A-405	81			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0401	35	A-406	82	25		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0402	36	A-407	6			
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0401	37	A-408	7	29		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0502	38	A-501	90	21	A2	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0503	39	A-502	77		A1	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0501	40	A-503	91			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0503	41	A-504	83	26		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0502	42	A-505	84			
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0501	43	A-506	80	19		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0502	44	A-507	8	23		
Ensjøveien 4F	A3	EV4F H0501	45	A-508	1	24	A3	
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0602	46	A-601	52 og 64	17		
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0603	47	A-602	51			
Ensjøveien 4H	A1	EV4H H0601	48	A-603	63 og 92	9		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0602	49	A-604	12	18		
Ensjøveien 4G	A2	EV4G H0601	50	A-605	31	28		4
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0101	51	B-101	53			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0103	52	B-102	34			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0102	53	B-103	54			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0101	54	B-104	22		B8	
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0102	55	B-105	23			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0103	56	B-106	24			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0101	57	B-107	13		B2	2
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0103	58	B-108	26			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0102	59	B-109	15 og 59			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0201	60	B-201	55			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0203	61	B-202	35			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0202	62	B-203	57			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0201	63	B-204	28			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0202	64	B-205	29			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0203	65	B-206	30			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0201	66	B-207	16			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0203	67	B-208	27			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0202	68	B-209	18	1		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0301	69	B-301	65	6		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0303	70	B-302	56			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0302	71	B-303	66			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0301	72	B-304	40	7	B7	1
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0302	73	B-305	41			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0303	74	B-306	42	4		
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0301	75	B-307	74	8	B1	
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0303	76	B-308	32		B3	
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0302	77	B-309	19	5		
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0401	78	B-401	67	11	B6	
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0403	79	B-402	58			
Ensjøveien 4C	B3	EV4C H0402	80	B-403	78			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0401	81	B-404	10	2		
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0402	82	B-405	49			
Ensjøveien 4D	B2	EV4D H0403	83	B-406	85			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0401	84	B-407	20	3		
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0403	85	B-408	33			
Ensjøveien 4E	B1	EV4E H0402	86	B-409	21	31		
				Tøyentaket BRL Disponeres som bilutleie.		16 og 32		
				Ensjøveien 4 AS/Neptune Properties AS	60, 61, 62, U 11 og U-30	10, 15, 30	B5, B9, B10	3





INNKALLING 2025

Tøyentaket Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 10:00

Digital generalforsamling i Bonabo

The logo for usbl, featuring a red house icon above the lowercase letters 'usbl'.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden 12.05.25 til 19.05.25

Høringsperiode 12.05.25 kl.10.00 – 15.05.25 kl.10.00

I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer

Stemmeperiode 15.05.25 kl.15.00 – 19.05.25 kl.23.00

I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

Sted: Møtet blir avholdt digitalt via "Bonabo" på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Informasjonsflyt
- 5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)
- 5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)
- 5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 12.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

Det er en stor fordel at beboere i borettslaget har tilgang til den samme informasjonen, og at den informasjonen er så korrekt og fullstendig som mulig.

I dag sender styret ut en oversikt over de saker som er til behandling på et styremøte. Det er mulig å ta kontakt med styreleder for å få mer informasjon om saken, styreleder er god til å gi den informasjonen som etterspørres.

Det finnes også en Facebookside hvor beboerne kan orientere hverandre eller spørre om noe.

For å komme et steg videre foreslås det tiltak for å systematisere informasjonen og bidra til at alle får den samme informasjonen uten å spørre.

Styret må sende ut sakliste før styremøtene. Der må det komme fram hva saken egentlig dreier seg om og hva det er styret skal ta stilling til.

Etter styremøte må styret sende ut protokoll fra møtet, hvor det fremkommer hvem som har deltatt på møtet og hva vedtaket ble. Altså må vedtaket være konkret og informativt om saken, Vedtaket skal altså inneholde hva styret mente om den saken og ikke bare at styret har behandlet den. Personvernet skal selvfølgelig ivaretas.

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

Styret får sine fullmakter fra generalforsamlingen. I nye saker som mottas mellom

generalforsamlingene er det ønskelig at beboerne kan komme med innspill før styret fatter sin beslutning. Høringen om NRK er et godt eksempel.

Det skjer mye i et borettslag når det gjelder inn og utflytting, ting som ikke fungerer, forhold som alle beboerne bør være kjent med, planer for området, dugnader og så videre.

Noe av dette blir i dag orientert om på mail eller i Bonabo, og det er alltid mulig å spørre styreleder om alt mulig. Men det betyr også at noe kan gå en hus forbi hvis en ikke deltar i de uformelle kanalene. Derfor er forslaget at styret bør utarbeide et opplegg som på en bedre måte kan orientere om liv og levnet i borettslaget og i en form som når alle.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar andelseier Bjørn Christiansen sine forslag om informasjonsflyt

1. Styret sender sakslisten ut før styremøtet.

De enkelte sakene nå opplyses slik at det framkommer hva styret skal ta stilling til.

2. Styret sender ut protokoll fra styremøte. Der må det framkomme hvem som deltok på

møtet og hvilke vedtak som ble fattet. Vedtaket må formuleres konkret slik at det gir

mening.

3. Styret utarbeider et informasjonsopplegg basert på denne saken og diskusjonen på

generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget og vil anbefale å stemme imot. Dette forslaget vil skape betydelig merarbeid for styrets medlemmer, og spesielt for styrets leder og vil gå på bekostning av andre viktige oppgaver.

Styret vil fortsette å legge ut sakslisten til styremøtet. Sakslisten vil gjøres så utfyllende som mulig. De som ønsker ytterligere informasjon fra styrets behandling av saken oppfordres til å ta kontakt.

5.2 Foreslått endring i husordensreglene angående omfattende støyende aktiviteter (banking og boring)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi er litt plaget av at ulike naboer driver med oppussing på kvelden. Det er veldig vanskelig å finne ut hvem som står bak, siden betongveggen transporterer lyden og fordeler den jevnt. Legging av barn blir umulig når naboene borer i betongveggen. Det har nå gått en time, og vedkommende har fortsatt ikke gitt seg.

Derfor ønsker vi å foreslå en endring i husordensreglene, slik at banking og boring ikke er tillatt etter kl. 18:00. I dag står det at dette er tillatt frem til kl. 21:00, noe vi opplever som altfor sent. Det står også at det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00, noe vi mener er unødvendig liberalt sammenlignet med andre steder.

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

Forslag til vedtak: Det skal være ro i leiligheter og boområdet fra kl. 22:00 til 08:00. Omfattende støyende aktiviteter (som f.eks. banking og boring i forbindelse med oppussing) skal ikke være tillatt etter kl. 19:00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytral til forslaget og ber andelseierne stemme over forslaget

5.3 Vaskeintervallet for garasjen bør økes (1/2 år)

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

Vi mener at garasjen vaskes for sjelden. Sammenlignet med andre garasjer virker vår garasje svært skitten. Vi ber om en vurdering av om vaskeintervallet kan økes.

Forslag til vedtak: Garasjevask skal utføres hvert halvår.

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytral til forslaget og ber andelseierne stemme over forslaget. Kostnaden for garasjevask pr. gang er i dag ca kr. 13000

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

Det hadde vært veldig fint med to-tre gjesteparkeringer i gårdsrommet. Det står allerede en del biler her innimellom, og så lenge det tilrettelegges for plass til utrykningskjøretøy, bør det være fullt mulig.

Forslag til vedtak: Opprettelse av plasser til gjesteparkering i gårdsrommet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativ til forslaget og vil be generalforsamlingen stemme i mot.

Vi ønsker minst mulig bilkjøring i gårdsrommet.

Gjesteparkeringen må eventuelt opprettes i "indre gårdsrom" pga. fremkommelighet for utrykningskjøretøy i innkjøringsveien, plasseringen blir da foran terrassen til andelseier i 1. etg.

Gjesteparkeringen krever administrasjon og oppfølging som styret ikke ønsker å påta seg.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kirsten Frigstad
Styremedlem, Petter Munkerud
Styremedlem, Nicolai Hofset
Styremedlem, Jian Kong
Varamedlem, Arne Meyer Kleven
Varamedlem, Irene Myklebust

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	458 850	47 094 674
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	805 781	23 317
Tilbakeføring av avskrivning	2 340	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-234 005	-467 247 641
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-75 116 000	420 423 500
Endringer i andre langsiktige poster	75 116 000	165 000
B. i retts endring disponible midler	574 116	-46 635 824
C. Disponible midler	1 032 966	458 850
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 922 106	2 458 921
Kortsiktig gjeld	-5 889 140	-2 000 072
C. Disponible midler	1 032 966	458 850

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Tnyentaket Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	23 199 854	3 771 113	25 429 095	22 618 010
Sum leieinntekt		23 199 854	3 771 113	25 429 095	22 618 010
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 476 842	322 892	0	0
Sum annen inntekt		1 476 842	322 892	0	0
Sum inntekt		24 676 696	4 094 005	25 429 095	22 618 010
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	28 200	0	21 150	21 150
Styrehonorar	3	200 000	0	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	2 340	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		211 840	55 279	200 000	205 200
Kostnad eiendom/lokale	5	758 663	112 166	565 500	689 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 105 569	48 659	715 000	1 230 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	114 777	0	157 500	6 500
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	35 642	23 879	18 000	295 000
Reparasjon og vedlikehold	8	727 789	38 769	400 000	315 000
Revisjonshonorar		18 445	0	8 000	8 000
Forretningsfjrrerhonorar		120 000	30 000	120 000	124 680
Andre honorar	9	103 954	5 156	70 000	25 000
Kontorkostnad		1 645	0	0	0
TV/bredb³ nd		399 231	32 079	401 448	405 000
Kontingent og gaver		550	0	0	0
Forsikring		453 635	64 894	321 000	489 939
Eiendomsskatt		0	25 444	8 000	0
Andre kostnader	10	16 687	3 300	6 000	6 400
Sum kostnad		4 298 967	439 625	3 161 598	3 970 869
Driftsresultat fjr IN		20 377 729	3 654 380	22 267 497	18 647 141
Driftsresultat etter IN		20 377 729	3 654 380	22 267 497	18 647 141
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 459	14 342	0	0
Rentekostnad		19 651 407	3 645 405	22 300 000	18 473 674
Netto finansposter		19 571 948	3 631 063	22 300 000	18 473 674
j rsresultat		805 781	23 317	-32 503	173 467
Overfjrt til/fra annen egenkapital		805 781	23 317	0	0
SUM OVERF³ RINGER		805 781	23 317	0	0

Balanse 2024 Tnyentaket Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	133 357 359	133 357 359
Bygninger	4	467 247 641	467 247 641
Andre fellesanlegg	4	231 665	0
Sum anleggsmidler		600 836 665	600 605 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		106 975	455 559
Kundefordringer		1 355 420	0
Kostnader til avregning		1 089 585	225 327
Andre kortsiktige fordringer		22 329	485 125
Forskuddsbetalte kostnader		138 324	162 888
Bankinnskudd og kontanter			
Innest@ ende bank		4 209 473	1 130 022
Sum omløpsmidler		6 922 106	2 458 921
SUM EIENDELER		607 758 771	603 063 921

Balanse 2024 Tnyentaket Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		834 631	28 850
Sum opptjent egenkapital		834 631	28 850
Sum egenkapital	11	1 264 631	458 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	345 307 500	420 423 500
Borettsinnskudd		180 181 500	180 181 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	75 116 000	0
Sum langsiktig gjeld		600 605 000	600 605 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 564	15 881
Leverandørgjeld		276 823	586 495
Skyldig off. myndigheter		77 200	0
Pålypnere		4 697 797	1 098 860
A-konto til avregning		436 721	50 297
Annen kortsiktig gjeld		342 035	248 539
Sum kortsiktig gjeld		5 889 140	2 000 072
Sum gjeld		606 494 140	602 605 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		607 758 771	603 063 921
Pantstillelser	13	600 605 000	600 605 000

Sted: _____

Dato: _____

Kirsten Frigstad
Styreleder

Jian Kong
Styremedlem

Petter Munkerud
Styremedlem

Nicolai Hofset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ³ dvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnsskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen i Kostnader til avregningø.

Innbetalt a konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen i A konto til avregningø.

Avregning gjøres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 735 564	413 342
3601 Innbetalte fellesutgifter	87 892	23 684
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	200 208	31 465
3609 Leie parkering	106 800	16 417
3618 Leietillegg strøm	9 829	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	401 448	63 088
3650 Innkrevde felleskostn. renter	19 638 212	3 223 117
3690 Andre leieinntekter	19 900	0
Sum	23 199 854	3 771 113

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	1 476 842	322 892
Sum	1 476 842	322 892

Konto 3990: Salg av parkeringsplasser

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	200 000	0
Sum	228 200	0

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Lekeapparat	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	467 247 641	133 357 359	0	0
i rets tilgang :	0	0	65 819	168 186
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	467 247 641	133 357 359	65 819	168 186
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	658	1 682
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	467 247 641	133 357 359	65 161	166 504
i rets avskrivninger :	0	0	658	1 682
Anskaffelses ³ r :	2023	2023	2024	2024
Antatt levetid i ³ r :			25	25

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 597 kvm. G.nr 128, b.nr 36 i Oslo kommune, og utgjør 133 357 359 i verdi. Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP5250400

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	193 503	25 491
6341 Brannalarm	142 758	43 752
6343 Serviceavtaler	9 625	0
6360 Annet renhold	14 626	0
6361 Fast renhold	164 078	19 313
6362 Skadedyrutryddelse	66	0
6364 Matteleie	75 239	5 206
6391 Snøym ³ king/strjing/feing	33 766	18 405
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	125 004	0
Sum	758 663	112 166

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Sms og epost i portal, bevar HMS	9 369	0
6440 Leasing biler	105 408	0
Sum	114 777	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 305	0
6540 Inventar	249	2 544
6551 Nøkler, l ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	19 212	19 426
6552 Driftsmateriell	10 876	1 909
Sum	35 642	23 879

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 763	3 250
6602 Vedlikehold VVS	33 406	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 058	0
6611 Vedlikehold heiser	154 927	35 519
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	25 864	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	58 316	0
6648 Vedlikehold drrer og porter	153 302	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	294 153	0
Sum	727 789	38 769

Styret mener at det gjennomfrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr m ³ lere	30 109	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfrjrer	30 705	5 156
6730 Teknisk honorar	43 141	0
Sum	103 954	5 156

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 087	1 697
7719 Mrtter, div. styret	4 375	136
7770 Betalingskostnader	1 181	1 466
7773 Omkostninger innkreving	3 011	0
7790 Andre kostnader	35	0
7795 Husleietap	-3	0
Sum	16 687	3 300

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	430 000	0	430 000
Opptjent egenkapital			
; rets resultat	28 850	805 781	834 631
Sum opptjent egenkapital	28 850	805 781	834 631
Sum egenkapital	458 850	805 781	1 264 631

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Form ³ l:	Fellesl ³ n borettslag
L ³ nenummer:	98208231286
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig l ³ nebelnp:	420 423 500
L ³ nesaldo 01.01:	420 423 500
Avdrag i perioden:	75 116 000
L ³ nesaldo 31.12:	345 307 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	345 307 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	75 116 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	75 116 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	420 423 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 98208231286	1	11 018 000	11 018 000
	1	7 725 000	7 725 000
	1	7 560 000	7 560 000
	1	7 210 000	7 210 000
	2	7 000 000	14 000 000
	1	6 825 000	6 825 000
	2	6 650 000	13 300 000
	1	6 410 000	6 410 000
	1	6 335 000	6 335 000
	1	6 160 000	6 160 000
	1	6 006 000	6 006 000
	1	5 873 000	5 873 000
	1	5 861 000	5 861 000
	1	5 775 000	5 775 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	1	5 670 000	5 670 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 495 000	5 495 000
	1	5 460 000	5 460 000
	1	5 439 000	5 439 000
	1	5 433 000	5 433 000
	1	5 425 000	5 425 000
	1	5 390 000	5 390 000
	1	5 355 000	5 355 000
	1	5 250 000	5 250 000
	1	5 145 000	5 145 000
	1	5 005 000	5 005 000

Langsiktig gjeld

1	4 900 000	4 900 000
1	4 676 000	4 676 000
1	4 550 000	4 550 000
1	4 410 000	4 410 000
1	4 333 000	4 333 000
2	4 270 000	8 540 000
1	4 150 000	4 150 000
1	4 060 000	4 060 000
1	3 990 000	3 990 000
1	3 927 000	3 927 000
1	3 920 000	3 920 000
1	3 780 000	3 780 000
1	3 773 000	3 773 000
1	3 633 000	3 633 000
2	3 605 000	7 210 000
1	3 523 000	3 523 000
1	3 493 000	3 493 000
2	3 325 000	6 650 000
2	3 213 000	6 426 000
1	3 143 000	3 143 000
5	3 010 000	15 050 000
1	2 989 000	2 989 000
3	2 940 000	8 820 000
1	2 905 000	2 905 000
3	2 870 000	8 610 000
1	2 765 000	2 765 000
1	2 730 000	2 730 000
2	2 695 000	5 390 000
1	2 677 500	2 677 500
1	2 630 000	2 630 000
2	2 590 000	5 180 000
1	2 045 000	2 045 000
1	1 680 000	1 680 000
1	1 293 000	1 293 000
1	625 000	625 000
1	510 000	510 000
1	193 000	193 000

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
L³ n 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 635 357

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	11 018 000	6 758
1	7 725 000	4 738
1	7 560 000	4 637
1	7 210 000	4 422
2	7 000 000	4 293
1	6 825 000	4 186
2	6 650 000	4 079
1	6 410 000	3 931
1	6 335 000	3 885
1	6 160 000	3 778
1	6 006 000	3 684

Langsiktig gjeld

1	5 873 000	3 602
1	5 861 000	3 595
1	5 775 000	3 542
1	5 740 000	3 520
1	5 733 000	3 516
1	5 670 000	3 478
1	5 530 000	3 392
1	5 495 000	3 370
1	5 460 000	3 349
1	5 439 000	3 336
1	5 433 000	3 332
1	5 425 000	3 327
1	5 390 000	3 306
1	5 355 000	3 284
1	5 250 000	3 220
1	5 145 000	3 156
1	5 005 000	3 070
1	4 900 000	3 005
1	4 676 000	2 868
1	4 550 000	2 791
1	4 410 000	2 705
1	4 333 000	2 658
2	4 270 000	2 619
1	4 150 000	2 545
1	4 060 000	2 490
1	3 990 000	2 447
1	3 927 000	2 409
1	3 920 000	2 404
1	3 780 000	2 318
1	3 773 000	2 314
1	3 633 000	2 228
2	3 605 000	2 211
1	3 523 000	2 161
1	3 493 000	2 142
2	3 325 000	2 039
2	3 213 000	1 971
1	3 143 000	1 928
5	3 010 000	1 846
1	2 989 000	1 833
3	2 940 000	1 803
1	2 905 000	1 782
3	2 870 000	1 760
1	2 765 000	1 696
1	2 730 000	1 674
2	2 695 000	1 653
1	2 677 500	1 642
1	2 630 000	1 613
2	2 590 000	1 589
1	2 045 000	1 254
1	1 680 000	1 030
1	1 293 000	793

Langsiktig gjeld

1	625 000	383
1	510 000	313
1	193 000	118

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningsen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	600 605 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	600 836 665

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 180 181 500

Resultat og balanse med noter for Tøyentaket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tøyentaket Borettslag

Styreleder	Kirsten Frigstad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jian Kong (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Nicolai Hofset (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Petter Munkerud (sign.)	26.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tøyentaket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyentaket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8LAZK-D402H-1WQCF-317DQ-W57BJ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-23 12:42:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8LAZK-D402H-1WQCF-317DQ-W57BJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Tøyentaket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kirsten Frigstad

Styremedlem, Petter Munkerud

Styremedlem, Nicolai Hofset

Styremedlem, Jian Kong

Varamedlem, Arne Meyer Kleven

Varamedlem, Irene Myklebust

Styret i Tøyentaket Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Tøyentaket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tøyentaket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929199758

Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tøyentaket Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6272404. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tøyentaket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Lekeplassene blir etter forskriftene jevnlig kontrollert
- Styret fører tilsyn med at oppganger holdes fri for oppbevaring og hensetting av gjenstander som er til hinder for rømningsveien

- Det blir jevnlig kontrollert at brennbart materiale ikke hensettes i garasjeanlegget.
- Bjørvika servicesenter har tett oppfølging av Borettslagets ulike serviceavtaler og vaktmester gjennomfører kontroll av ulike anlegg i bygget.

Årsmelding

Styret har mottatt og besvart flere tusen henvendelser fra blant annet beboere, samarbeidspartnere, utbygger, entreprenører og offentlige etater og instanser i løpet av året. Alle henvendelsene blir fulgt opp. De aller fleste sakene ordnes og oppklares relativt raskt, men mange saker har vært krevende og har tatt månedsvis å få avsluttet. Vi har hele tiden flere saker under behandling og oppfølging. I perioder er spesielt styreledervervet en heldagsjobb.

Styret har avholdt 20 styremøter i 2024. Med unntak av sommermånedene har vi gjennomført styremøter gjennomsnittlig hver 14.dag.

Dugnad og beboermøte ble gjennomført 4. mai

Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 16 til 20 mai

Vi gir videre en utfyllende informasjon om de viktigste sakene som har vært behandlet gjennom året.

Feil, mangler og reklamasjoner etter befaringer i fellesområdene.

Det er kun inneområdene hvor befaringer er gjennomført, dvs, garasjeanlegg, oppganger og bodområder. (Uteområdene tas innværende år). Vi har hatt med oss representanter fra Opak på befaringene for å sikre profesjonell kompetanse. I tillegg har flere beboere bidratt ved å melde inn feil og mangler de har observert. Befaringene avdekket stort sett reklamasjoner knyttet til elektriske anlegg og rørsystemer. Styret bruker mye tid og krefter på å sikre at feil og mangler blir rettet opp. Fremdeles er vi ikke i mål, men vi er trygge på at vi har kontroll og nødvendig oversikt over reklamasjonene i fellesområdene.

Oppsummeringsvis kan vi si at vi etter hvert har oppnådd en grei og respektfull dialog med JIBygg. Ting tar tid, men vi kommer frem til tilfredsstillende løsninger på de ulike sakene.

Økonomi

Da styret overtok ansvaret for borettslaget fra utbygger, så fulgte det med en god del avtaler med ulike leverandører. Det var også lagt opp til større utbetalinger første kvartal før vi hadde hatt mulighet til å opparbeide oss noe særlig egenkapital. Budsjetterte inntekter (innbetalte felleskostnader) var også satt med utgangspunkt i prisnivået som var den gang leilighetene ble lagt ut for salg og var ikke inflasjonsjustert. Dette medførte store likviditetsutfordringer og resulterte i at vi så oss nødt til å øke husleien etter sommeren i fjor.

Noen konkrete eksempler vi har gjort for å bedre de økonomiske utsiktene er å kvitte oss med unødvendige utgiftsposter som leiebilavtalen med Otto, reforhandle avtalen med Movel (leverandør av ladetjenester til elbiler) som var satt opp på en ugunstig måte, og bytte av strømleverandør. Vi har også solgt to parkeringsplasser som har bidratt til innskudd av egenkapital.

Styret er opptatt av å opprettholder god kvaliteten i avtaler og serviceavtaler som inngås, for å sørge for et godt vedlikehold av bygningsmassen.

Oppsummeringsvis kan vi si at vi ved reduksjon av kostnader, salg av Parkeringsplassene og husleieøkning, har oppnådd en god og stabil økonomi i borettslaget. Vi har ikke budsjettert med ytterligere husleieøkning i 2025.

Vannlekkasjer

Dessverre har vi opplevd flere vannlekkasjer gjennom året. En skyldes lekkasje fra taket i A-bygget, denne er utbedret, men det er oppdaget en ny lekkasje fra taket i samme bygg ved inngangen til dette året. Styret følger arbeidet med disse lekkasjene tett. Vi fikk også

en lekkasje grunnet manglende varmekabler i ytre nedløpsrør. Her har styret hatt mye oppfølging i forbindelse med skadevurdering i bodområdet. Koblingen mot kommunalt rør i Ensjøveien gikk tett og vi fikk lekkasje i et av næringslokalene. Her hadde styret mye arbeid for å få rett entreprenør til å ta ansvaret for feilen.

Oppsummeringsvis kan vi si at styret bruker mye tid på å kreve at ulike skader som oppstår behandles som reklamasjoner og ikke meldes til borettslagets forsikringsselskap. Flere entreprenører ønsker at vi først melder skaden til vårt forsikringsselskap for så å avvente at vårt forsikringsselskap søker regress, noe som har usikkert utfall.

Utleiesaker

Flere leiligheter i borettslaget fikk tillatelse til utleie av selger/utbygger før nåværende styret overtok ansvaret i desember 2023. Disse leieavtalene avsluttes etter tre år, dvs. oktober/november 2026.

Styret har behandlet flere søknader om utleie og gitt tillatelse dersom skriftlig søknad dokumenterte tillatelse til bruksoverlatelse etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Styret har også avslått søknader og i tillegg avdekket utleie i strid med lov og vedtekter. Styret har måttet bruke advokat i to saker. Advokatutgifter blir dekket av vårt forsikringsselskap.

Støyskjerming

Vår nærmeste nabo på andre siden av Gjøvikbanen er Tøyen trafostasjon. Styret har fått henvendelse fra flere av våre naboer som er opptatt av at det skal gjøres støyreducerende tiltak for å minimere støyen mot balkongsiden på A-blokken. Det er også flere som er opptatt av å få eksisterende støygjerde til å dekke hele veien mot Gjøvikbanen for å minimere støy fra passerende tog og for å ha en klatresikker skjerm mot togbanen. Styret har henvendt seg skriftlig og muntlig til utbygger, BaneNor, Elvia og Plan og Bygningsetaten, men foreløpig uten hell. Vi har også sendt inn klage på utbyggers ferdigstillesattest i forbindelse med dette. Siste henvendelse har nå gått til både Bydel Gamle Oslo, Bydel Grünerløkka, bydelsutvalg og Helseetaten, Oslo Kommune. Dette er en sak vi jobber videre med inneværende år.

Innbrudd og hærverk

Borettslaget var sterkt plaget av innbrudd og hærverk det første vinterhalvåret. I samtale med politiet og Lås- og sikring (vår lås leverandør og de vi har serviceavtale med), ble vi overbevist om at det beste forebyggende tiltaket var å sikre inngangspartier og låser best mulig. Det er satt "vandalsikre" stålløkk på de fleste låsene som var blitt ødelagt gjentatte ganger. Flere tiltak kan selvstendig vurderes, men mange av tiltakene er veldig kostbare for borettslaget. Denne høsten og vinteren har vi ikke opplevd omfattende hærverk og innbrudd og har derfor ikke vurdert ytterligere tiltak. Imidlertid har flere beboere opplevd å møte uvedkommende i garasjelegget. Styret oppfordrer alle beboere til å følge ekstra godt med når de kjører ut og inn av garasjelegget.

Næringslokalene

Styret får mange spørsmål om når næringslokalene skal tas i bruk. Det vi vet er at en tannlege/spesialist i kjeveortopedi skal begynne å innrede lokalene denne våren. Det andre lokalet er lagt ut for salg og vi vet pr. i dag ikke hvem som skal overta dette lokalet.

Sameiet

Høsten 2024 ble Tøyentaket sameie etablert. Sameiet utgjør fire seksjoner: Sameiet, Borettslaget, garasjelegget og næringslokalene. Leder for sameiet er Audun Furuseth Jensen, Styremedlemmer er Kirsten Frigstad og Jian Kong fra borettslaget. En representant fra næringslokalene skal også velges når disse er etablert. Borettslaget utgjør den største andelen i sameiet.

NRK-bygget

Styret følger med på utbyggingsplanene til NRK bygget. Vi ønsker NRK velkommen som nabo, men vil sikre at borettslaget får god informasjon om planarbeidet og ikke minst når vi kan forvente at rivnings- og byggearbeidet setter i gang. Vi må være forberedt på en del støy når dette arbeidet settes i gang.

Styret har levert inn høringsuttalelse til Plan og bygg. Høringsuttalelsen vedlegges denne årsmeldingen.

Gartnergruppe

Borettslaget har relativt store uteområder, inkludert takterrassene, som trenger tett oppfølging og vedlikehold, spesielt i sommerhalvåret. Mange beboere meldte seg til deltakelse i en egen gartnergruppe. Denne gruppa har allerede gjennomført flere dugnader, har ryddet og luket og plantet frukttrær og busker. Borettslaget er helt avhengig av denne gartnergruppa og er veldig glad for den jobben de allerede har utført. Er det flere beboere som ønsker å delta er det bare å melde fra til styret!

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Si din mening

Innsendt tidspunkt: 29.01.2025 kl.09:46
Mottaker: Plan og bygningsetaten
Referansenummer: PBE-D319-CATH
Innsendt av: Kirsten Gunhild Frigstad
E-postadresse: *****@mittusbl.no
Mobilnummer: *****1794

Saksnr: 202202903

Uttalelse - Ensjøveien 3-15 med flere

Uttalelse

Undertegnede er styreleder i Tøyentaket Borettslag
Vi har følgende kommentarer til planforslaget:
- Høyden på bygget. Vi beklager at dette nye planforslaget viser et bygg på 7 etg. som vil forringe utsikten til våre beboere i Ensjøveien C og D
- Trafikksituasjonen. Sykkel- og gangstien som vender ut i Ensjøveien fra Tiedemanns jordet har en meget trafikkfarlig utforming, spesielt for myke trafikanter. Gangstien har ingen fartssperrer ut mot Ensjøveien og utkjøringen fra garasjeanlegget i Tøyentaket Borettslag er rett ved utkjøringen fra gangstien. Gjøvikbanen går i en bro over Ensjøveien. Broundergangen i sørvestlig retning, der hvor bilveien svinger opp mot Kampen/Kampen park, er det en fotgjengerovergang. Denne fotgjengerovergangen er delvis skjult av broelementer og er spesielt farlig å krysse for gående og syklende, ikke minst små barn. Denne trafikksituasjonen er viktig å ta med i planarbeidet da det kan forventes stor økning av myke trafikanter i området.
- Hensyntaken i byggeperioden. Vi ber om at borettslaget holdes løpende orientert om framdriften i byggeperioden. Spesielt støyende arbeider ber vi om varsles i god tid. Det å være forberedt på støy demper ubehaget.

Innsender

Hvem er det som uttaler seg? Organisasjon/firma som er registrert i Enhetsregisteret
Organisasjon som er registrert i Enhetsregisteret
Organisasjonsnr. 929199758
Firmanavn Tøyentaket Borettslag

www.oslo.kommune.no

Side 1 av 1

TIL:

Folkhelsekontakter Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka

Bymiljøetaten Oslo Kommune

Bydelsutvalg Gamle Oslo

Bydelsutvalg Grünerløkka

VARSLING OM ALVORLIG FORRINGELSE AV BOMILJØ

Tøyentaket borettslag sender med dette varslings om alvorlig forringelse av bomiljø grunnet transformatorstasjon i sitt nærmiljø.

Bakgrunns historikk

Transformatorstasjonen på Ensjo ble bygget på 70-tallet. Da var Ensjo et industriområde og nærmeste nabo til denne transformatoren var Gjøvikbanen og en bilforretning. Fra å være en bydel dominert av bilforhandlere er Ensjo i dag et knutepunkt med nærmere 7000 boliger.

I dag stilles det store miljømessige krav til transformatorstasjoner som bygges i by- og boligmiljø. Elvia, som er eier og drifter av transformatoren, har opplyst at stasjonen skal fornyes om 15 til 20 år. Et slikt tidsperspektiv er uten interesse for beboere i Tøyentaket borettslag.

Tøyentaket borettslag ble etablert høsten 2023 og er i dag nærmeste nabo til transformatoren. Det ble foretatt støymålinger av støyen fra trafoen i oktober 2023. Støymålingsrapporten ligger vedlagt. Man ser av rapporten at støyen på måletidspunktet stort sett ligger innenfor tillatte grenseverdier. Her kan man i første omgang stille spørsmål ved om støymålingen skulle vært utført til ulike tidspunkt av dagen, og til ulike tidspunkt i løpet av et år. Blant annet viser det seg at ved høy bruk av strøm, typisk ettermiddag (matlaging) og vinterstid (oppvarming) er støyen fra trafoen langt mer merkbar.

Aktuell situasjon

Borettslaget har i dag vært i drift i godt og vel ett år. Styret har mottatt klager fra flere beboere om blant annet søvnløshet og mistriivsel. Dette er beboere i Ensjoen 4 F og G, med soverom og terrasse vendt mot trafoen. De kan ikke ha vinduet på soverommene oppe på natten, og de kan heller ikke benytte seg av sine terrasser. Trafoen gir fra seg en konstant during, denne duringens støynivå er, som nevnt, av noe varierende grad, men det at den er konstant øker selvsagt det sterke ubehaget ved lyden. Selv om noen beboere har mulighet for å selge sine leiligheter løser ikke dette situasjonen for eventuelle nye beboere. Bomiljøet er forurensset av støy utover det man skal eller kan forvente i en by.

Begrunnet krav til tiltak

Transformatorstasjoner som bygges og planlegges bygget i dag har krav om design og utforming som ikke medfører støyforurensning av omliggende miljø. At dette er et krav forteller oss at miljø- og helsemyndigheter har funnet denne forurensningen som skadelig. Det bør derfor være mulig og riktig å stille samme krav til «gamle» transformatorer. I dette

tilfellet er det vanskelig for oss å forstå hvorfor ikke Elvia pålegges å sette opp en form for støyskjerm foran transformatorene som vender mot borettslaget.

Vi ber myndigheter med ansvar for folkehelsen i Oslo Kommune, Bydel Grünerløkka og Bydel Gamle Oslo, fremme dette kravet til Elvia. Vi ber også folkevalgte i de aktuelle bydelene følge opp dette kravet fra Tøyentaket borettslag.

Oslo 28.januar 2025

For styret i Tøyentaket borettslag

Kirsten Frigstad

Styreleder

Kopi: Elvia

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202007734 - 96 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 15.08.2024
Adresse: ENSJØVEIEN 4 A-H		Eiendom: 128/36/0/0	
Tiltakshaver: ENSJØVEIEN 4 AS		Søker: ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Oppføring	

Ferdigattest - Ensjøveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg, mottatt 04.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007734			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Marksikringsplan	L101	20.05.2020	2/44
Snitt B	E02	03.07.2020	2/65
Snitt C	E03	03.07.2020	2/66
Avkjørselsplan	L107	16.02.2021	30/21
Plan næringslokale	E19	24.02.2021	30/33
Snitt og oppriss - forplass	L203	22.02.2021	30/40
Snitt - jorddybde tak og terreng	L204	23.02.2021	30/41
Situasjonsplan	D-01	03.05.2021	39/4
Plan 1 etasje	E20	03.05.2021	39/5
Plan 1 etasje 2	E12	03.05.2021	39/6



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 2 etasje	E13	03.05.2021	39/7
Plan 2 etasje 2	E21	03.05.2021	39/8
Plan 3 etasje	E14	03.05.2021	39/9
Plan 3 etasje 2	E22	03.05.2021	39/10
Plan 4 etasje	E15	03.05.2021	39/11
Plan 4 etasje 2	E23	03.05.2021	39/12
Plan 5 etasje	E16	03.05.2021	39/13
Plan 5 etasje 2	E24	03.05.2021	39/14
Fasade nordvest - Bygg B	E10	03.05.2021	39/21
Fasade sydøst - Bygg B	E09	03.05.2021	39/22
Fasadematerialer			39/24
Landskapsplan	L100	01.06.2021	41/6
Plan 6. etasje	E17	02.06.2021	41/8
Plan 7. etasje	E18	02.06.2021	41/9
Takplan bygg A	L103	01.06.2021	41/10
Takplan bygg B	L104	01.06.2021	41/11
Snitt A	E01	15.12.2020	41/12
Fasade sørvest	E04	02.06.2021	42/2
Fasade nordvest bygg A	E05	02.06.2021	42/3
Fasade nordøst bygg B	E06	02.06.2021	42/4
Fasade nordøst bygg A	E07	02.06.2021	42/5
Fasade sørøst bygg A	E08	02.06.2021	42/6
Plan kjeller	E-01	07.06.2023	74/6
Landskapsplan	L100	31.05.2023	77/3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.06.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 04.06.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

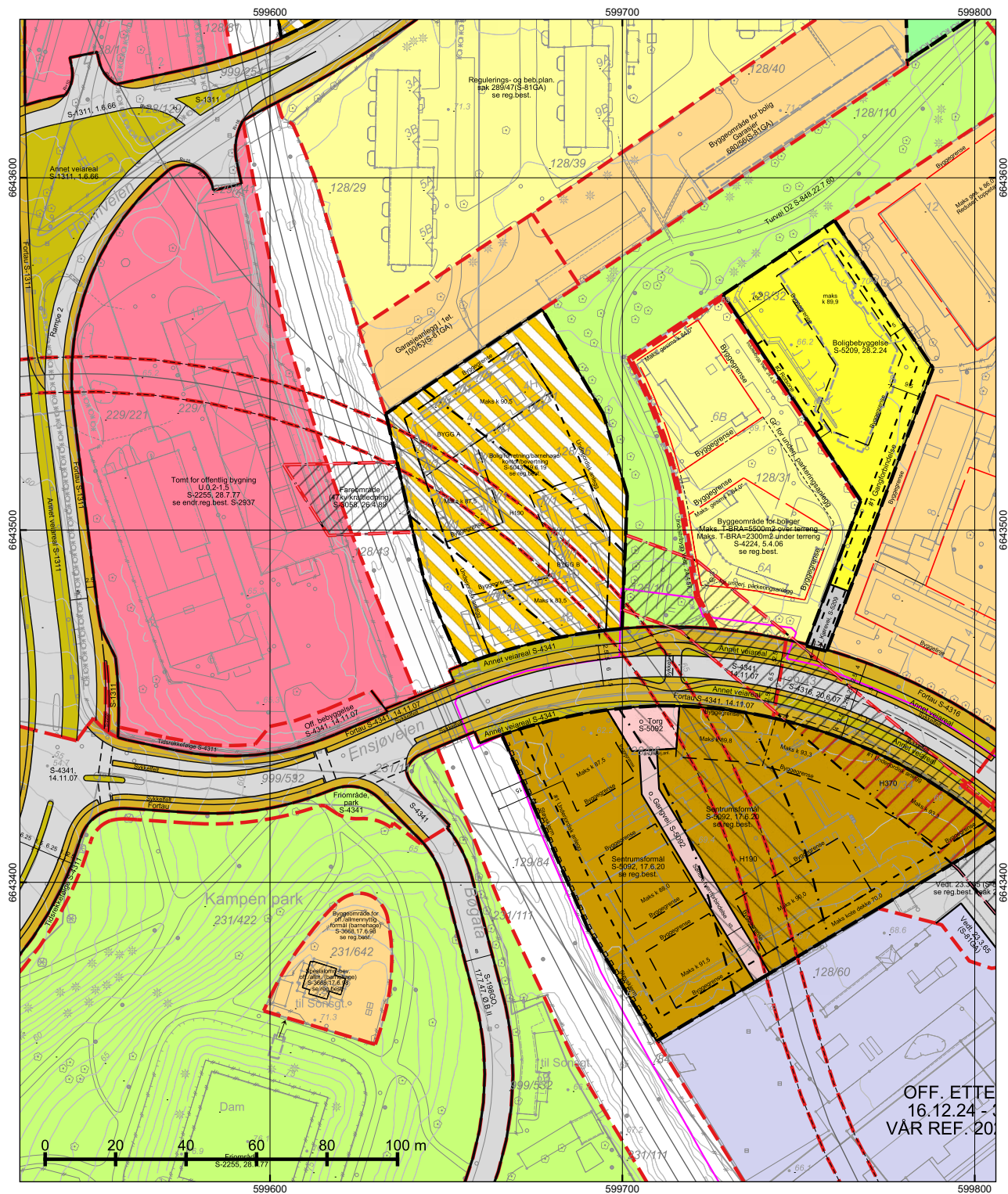
ENSJØVEIEN 4 AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo 	Reguleringskart <
---	---



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32

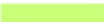
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

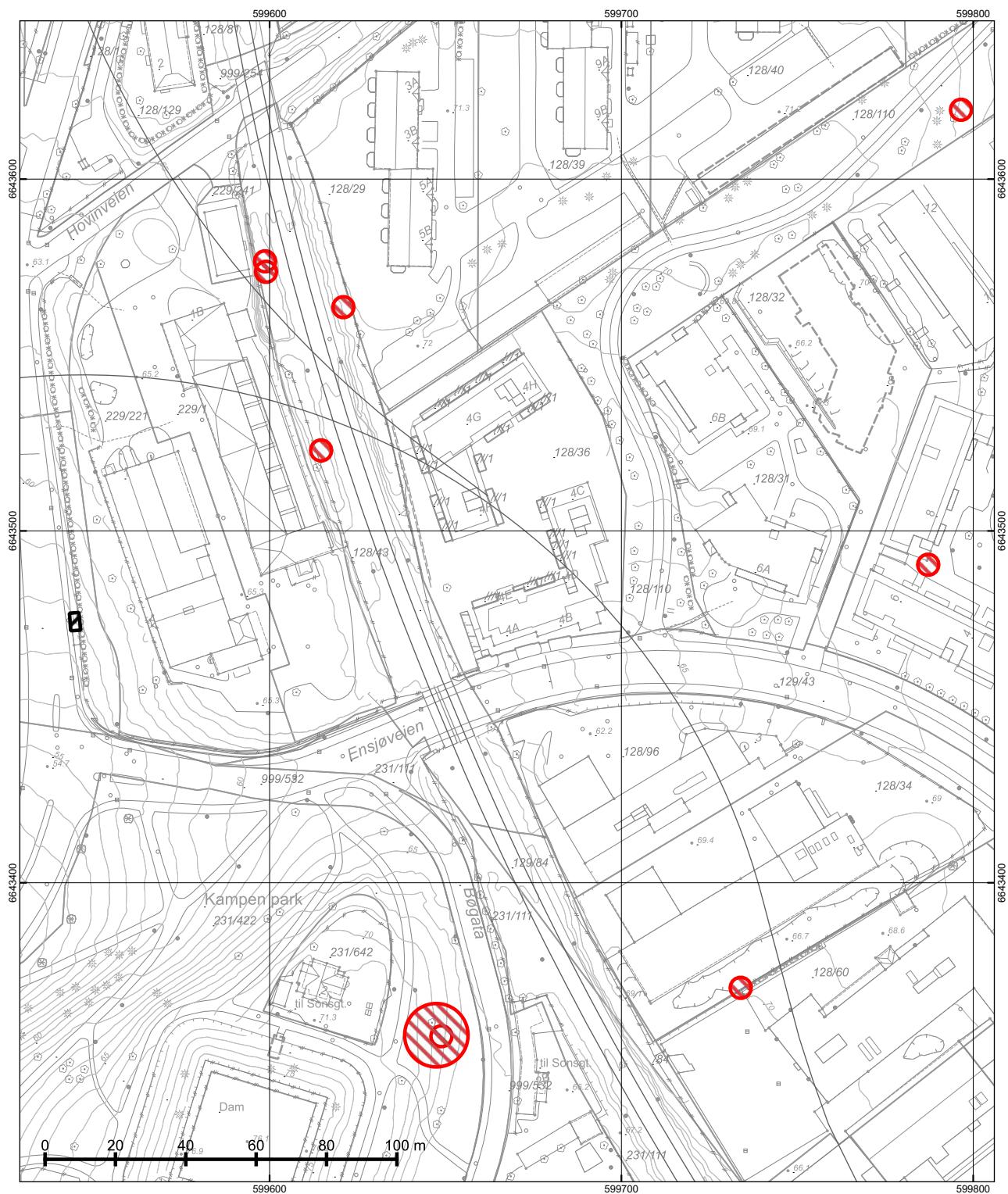
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 330476/ 86517481	Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER
Adresse: ENSJØVEIEN 4E	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/36	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	41 - Turvei/skiløype		56 - Underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	111 - Garasje i boligområde		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmennytlig		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1130 - Sentrumsformål		Plangrense (gammel lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrense (ny lov)
	2011 - Kjøreveg		RpRegulertHøyde
	2013 - Torg		Grense for bebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Byggegrense
	3040 - Friområde		Beregnet senterlinje veg
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Bygningens avgrensing i beb. plan
	RbBevaringGrense		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Regulert stoyskjerm
	RpBestemmelseGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpAngittHensynSone		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynGrense		Avkjørsel
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 21.08.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnkart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- 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.

PlottID/Best.nr: 330476/ 86517481

Adresse: ENSJØVEIEN 4E

Gnr/Bnr: 128/36

Deres ref.: 63976/
LOGR@MSEMER

Kommentar:

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



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

Oversiktskart

Adr.: Ensjøveien 4 E
Gnr bnr : 128 / 36

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Kampen



Dato: 20.08.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|------------|-----------------|--------------|-------------------|
| — Jernbane | --- Markagrense | ■ Bolig | ■ Off. friområde |
| — T-bane | — Vei | ■ Andre bygg | ⊕ Adresse/eiendom |



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lotte Greaker
ENSJØVEIEN 4E

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517481
8699237

Vår ref (Saksnr):

Dato: 20.08.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20250820 for ENSJØVEIEN 4E.

GNR. 128 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.2023.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4768.6 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 21 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



28.09.2023


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPİ

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613756576
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
818047592	ENSJØVEIEN 4 AS

Bruksenhe	
Adresse	c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vik, 0114 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert	
Knr	Gnr
0301	128

Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	36	0	1	5856 / 6078	Samleaksjon bolig	Ja	Ja
0301	128	36	0	2	134 / 6078	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	128	36	0	3	78 / 6078	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	128	36	0	4	10 / 6078	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



28.08.2023
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Nasibeh Hoseini 45 87 89 14

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ensjøveien 4 AS	818 047 592	mbj@adeb.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Arntzen de Besche Adv.firma AS, Postb. 2734 Solli	0204	Oslo	450 20 271

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	36	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818 047 592	Ensjøveien 4 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	5856	BG	13				25				37			
2	N	134		14				26				38			
3	N	78		15				27				39			
4	N	10	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 6078				Nevner = 6078											

Dato 31/1-2023	Innsenderens underskrift ANDERS T. GREGENSEN
-------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

KRISTOFFER L. JANSEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

31/1-2023

Innsenderens underskrift

ANDERS T. GREGGELSEN

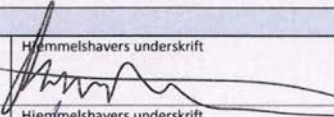
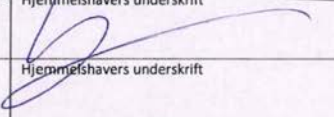
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

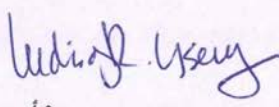
KRISTOPHER L. JANSEN

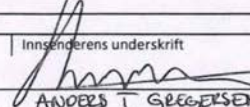
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 31/1-2023	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver For Ensjøveien 4 AS v/ ANDERS T GREGERSEN
Sted og dato Oslo 1/2-23	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver KRISTOFER L JANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 128	Bruksnr. 36	Festenr.
Dato 15/6-23	Underskrift 	Stempel  TEKNISK FAGAVDELING		

Dato 31/1-2023	Innsenderens underskrift 
-------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

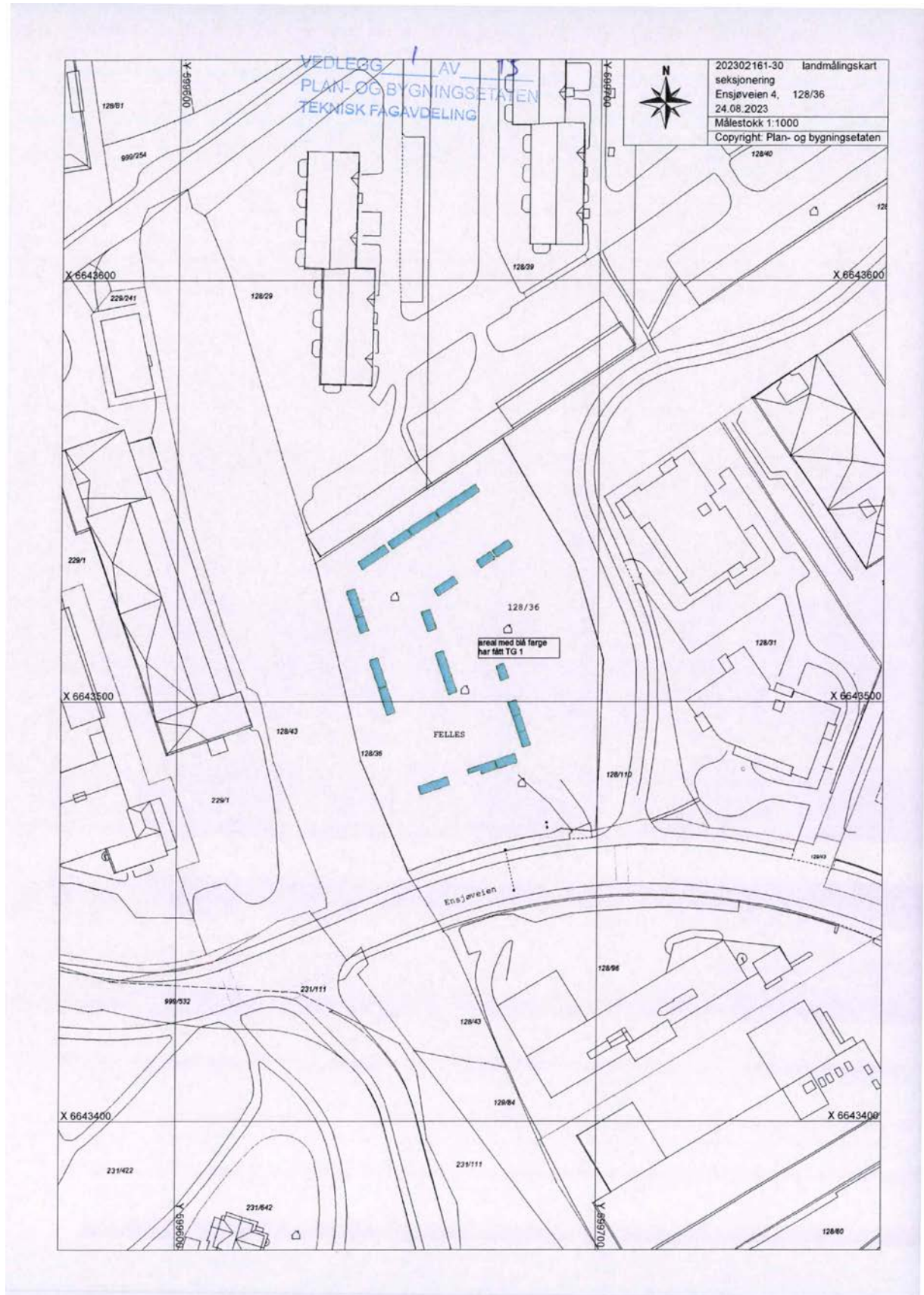
KRISTOFER L JANSEN

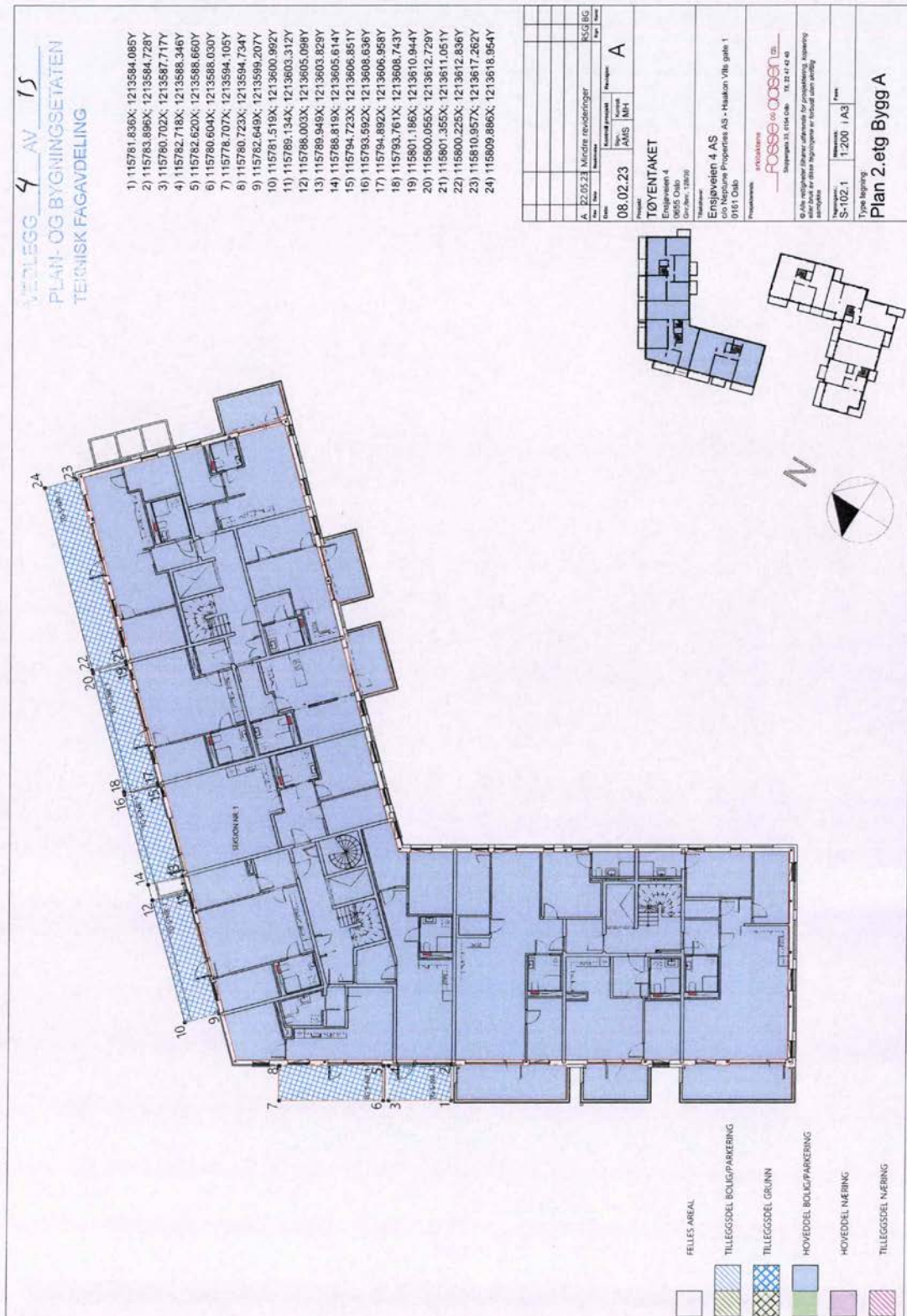
Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 31/1-2023
Innsenderens underskrift
ANDERS T. GREGENSEN

KRISTOPPER L. JANSSEN







KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



S-663

Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195701396](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



S-4341

Endret reguleringsplan med reg.best. for deler av Hagegata, Økernveien og Ensjøveien.

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200413315](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200413315

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV HAGEGATA, ØKERNVEIEN OG ENSJØVEIEN. HOVEDSYKKELVEI.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200413315 datert 03.10.2005, revidert 11.05.2006 og 15.03.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: industri, kontor, forretning
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, sykkelfelt, parkering, annet veiareal
- friområde: friområde, park, lek
- kombinerte formål:
 - offentlig trafikkområde: vei / offentlig trafikkområde: sykkelvei
- område regulert i tidsrekkefølge:
 1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde / 2. Byggeområde: industri
 1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde / 2. Byggeområde: offentlig bygning
 1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde / 2. Friområde

Innenfor plangrensen beholdes tidligere vedtatte planer "Regulering av tunneltrasé for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter / Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad" (S-663, vedtatt 30.03.1957) og "Regulering av tunnelbanen fra Akerselva til Tøyen stasjon" (vedtak 457/57, vedtatt 06.08.1957).

§ 3. Terreng og beplantning

Eksisterende trær ved Kampen park skal bevares. Opparbeidelse av anlegget med hensyn til materialvalg med videre skal skje i henhold til illustrasjonsplan for planforslaget, ref. tegninger benevnt X01 og X02, begge datert 06.05.2005.

Terrenginngrep ved Tøyen transformatorstasjon og kryssingssted med Gjøvikbanen skal skje i samråd med Byantikvaren. Terrenginngrep ved Kampen park skal skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 4. Avkjørsel

Avkjørsler til Økernveien og Ensjøveien er vist med pil på plankartet.

§ 5. Områder regulert i tidsrekkefølge

1. Spesialområde midlertidig anleggsområde
Område tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget.
2. Senest et halvt år etter at anlegget er tatt i bruk tilbakeføres området til gjeldende regulering. Eventuelle nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.
Områdenes standard skal dokumenteres før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard.

§ 6. Rekkefølgebestemmelse

Gjeldende regulering for høyspentlinje langs Ensjøveien (fareområde - 47 kv kraftledning, S-3058 vedtatt 26.04.1989), faller bort når luftlinje er erstattet med høyspentkabel i grøft.



S-5043

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4

Vedtaksdato: 19.06.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201616414](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ensjøveien 4

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 128/36
Kartnummer OSO-201616414-2, datert 23.01.2018

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og barnehage, samt publikumsrettede næringsarealer langs 1. etasje i Ensjøveien 4, på en bymessig måte som styrker Ensjø som en utvidet del av indre by og som bidrar til at Ensjøveien etableres som en bygate.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinerte hovedformål

1.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 7 113 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal i tillegg til bolig etableres barnehage med minimum 720 m² BRA.

Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/ bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot Ensjøveien fra 2. etasje og oppover, og for øvrig innenfor høyde- og bestemmelsegrenser som vist i plankartet.

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsegrensene. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrensen. Balkonger kan krage inntil 2 meter ut fra fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ensjøveien og mot Gjøvikbanen, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Det skal opparbeides parkeringsanlegg under terreng innenfor bestemmelsegrense for p-anlegg.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

Barnehage skal etableres i 1. etasje i bygg A og ha direkte tilknytning til eget uteareal.

Gulvet i 1. etasje mot Ensjøveien skal ligge på samme nivå som fortau.

Innenfor de øverste 4 m av maks. regulerte høyder som vist på plankartet tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt støyskjerming og pergolaer for takterrasser, med maksimum 15 % av underliggende etasjes areal. Støyskjerming og pergola kan være inntil 2,5m høye.

Det tillates etablert forstøtningsmur og trapp fra boligenes uteområde mot Ensjøveien utenfor byggegrensen. Støyskjem med høyde inntil 2 meter mot Gjøvikbanen tillates oppført utenfor byggegrensen.

1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Arealer for kontor/forretning/bevertning skal være henvendt mot offentlig gate og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, som ikke tillates dekket til med foliering, reklame eller tette gardiner.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg, takoppbygg og støyskjermer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygningsdybden skal være maksimalt 13,5 m.

Svalganger som betjener mer enn to leiligheter tillates ikke.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fysisk atskilt fra gangadkomst øst i planområdet og markeres med nedsenket kantstein.

1.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

1.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering som vist med pil på plankartet.

1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.

5,4 plasser per 1000 m² forretning.
0-1,2 plasser per 10 årsverk for barnehage.
1,2 plasser per 1000 m² kontor.
0 - 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig.
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning
Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
Fra 21 plasser per 1000 m² kontor
Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være utformet for, og kunne reserveres for forflytningshemmede. I tillegg skal det avsettes 1 parkeringsplass for forflytningshemmede kun for barnehagen. Denne skal plasseres nærmest mulig barnehagens inngang.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-sykler, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr

1.7 Krav til uteoppholdsareal

1.7.1 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av samlet BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og takterrasser. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke, med mindre arealet innehar kvaliteter som akebakke eller lignende. Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha minimum 1 m jorddybde.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha 40 cm jorddybde for beplantning.

1.7.2 Uteoppholdsareal for barnehage

MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn skal være 14,4 m². Arealet skal beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt.

1.7.3 Skjermingstiltak for magnetfelt

Områder innenfor planområdet som har magnetfelt over 0,4µT tillates ikke opparbeidet til lek- og opphold med mindre det er gjennomført skjermingstiltak som reduserer nivået til under 0,4µT. Dersom skjermingstiltak ikke gjennomføres, tillates områder med magnetfelt over 0,4µT brukt til sykkelparkering, avfallshåndtering eller beplantet med buskvekster med thorn.

1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse og barnehage. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Eventuelle skjermingstiltak må vises i planen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.9 Miljøtema

1.9.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene. Flomveier skal være erosjonssikre og dimensjoneres for et 100-års regn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

1.9.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Det skal etableres en støyskjerm der boligens uteoppholdsareal åpner seg mot Gjøvikbanen. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

1.9.3 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i parkeringskjeller.

Bestemmelser til hensynssoner

2. Hensynssoner

2.1 Andre sikringssoner H 190 (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Det er regulert sikringssone for T-baneanlegget på 10 meter, målt fra ytterkant tunnelkonstruksjon, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under anlegget. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på T-baneanlegget uten forhåndsgodkjenning av anleggseier, jf. Jernbanelovens § 10. Tillatelse fra anleggseier skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Ensjøveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal del av Ensjøveien være sikret opparbeidet.

3.1.2 Gangbro over Gjøvikbanen

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangbro over Gjøvikbanen syd for planområdet være sikret opparbeidet.

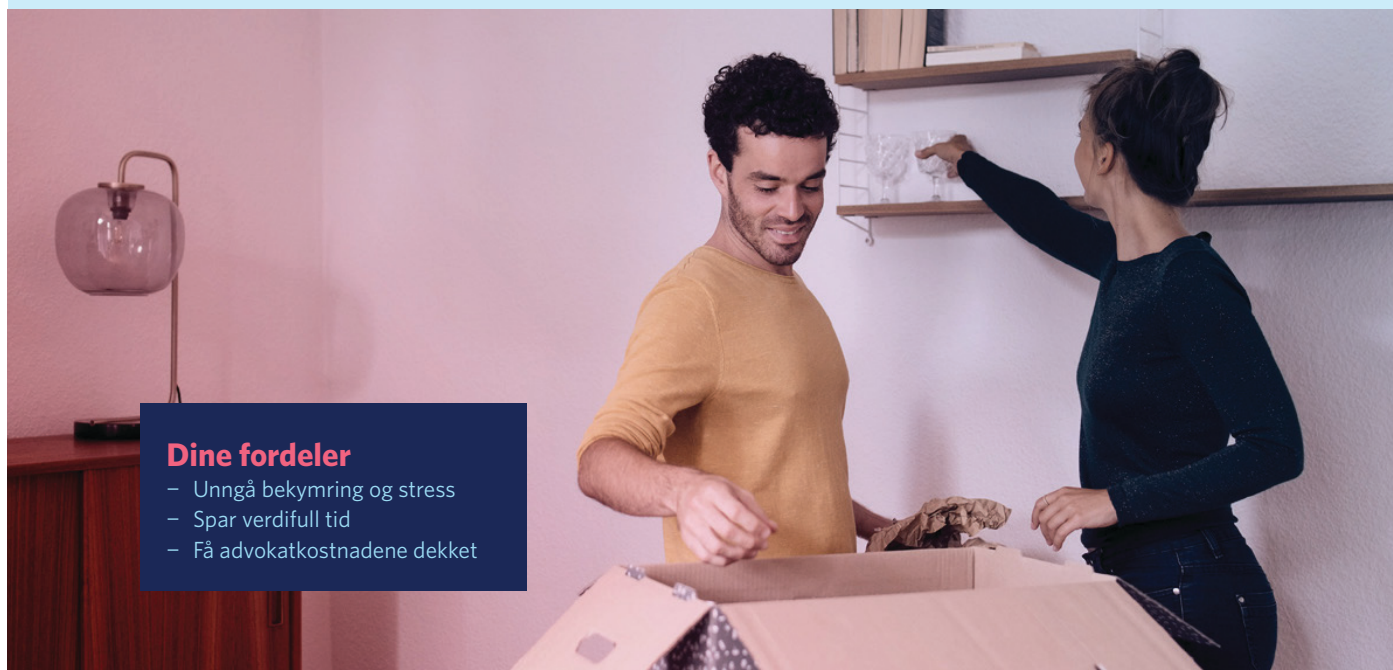
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2019 sak 201.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2019

Emilie Stang
Emilie Stang, bem

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— 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!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

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.



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING