BO GODT PÅ ENSJØ

Rolf Hofmos gate 6

Velkommen til din nye bolig

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 8 500 000,-

OMKOSTNINGER
227 090,-

TOTALPRIS
8 727 090,-

FELLESKOSTNADER
5 682,- pr. mnd

FELLESFORMUE
7 433,-

BRA-I/BRA TOTAL
85/90 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BYGGEÅR
2020

ENERGIMERKING
B - Grønn

TOMTEAREAL
1610 m^2 (eiet)

Din megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Deres nye hjem?

Velkommen til Rolf Hofmos gate 6,

Dette er et stilrent og moderne hjem i et nyere bygg fra 2020. Leiligheten holder høy standard og har attraktiv beliggenhet på hjørnet, noe som gir spesielt gode lysforhold. Planløsningen er helt optimal med naturlig soneinndeling og gode møbleringsmuligheter. Fra allrommet er det utgang til en stor balkong på 9 m².

Opsjon på kjøp av garasjeplass med lader i lukket anlegg. Pris kr. 500.000 + omk.

- Stor, velholdt og lekker hjørneleilighet i byggets 5. etasje
- Opprinnelig tiltenkt som 4-roms
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Påkostet kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Luftige soverom med gode garderobeløsninger
- Spesialtilpasset garderobe i entréen
- Praktisk innvendig bod og kjellerbod
- Flott, felles takterrasse
- T-bane, butikker, caféer, apotek og treningssenter rett i nærheten

SIEMENS

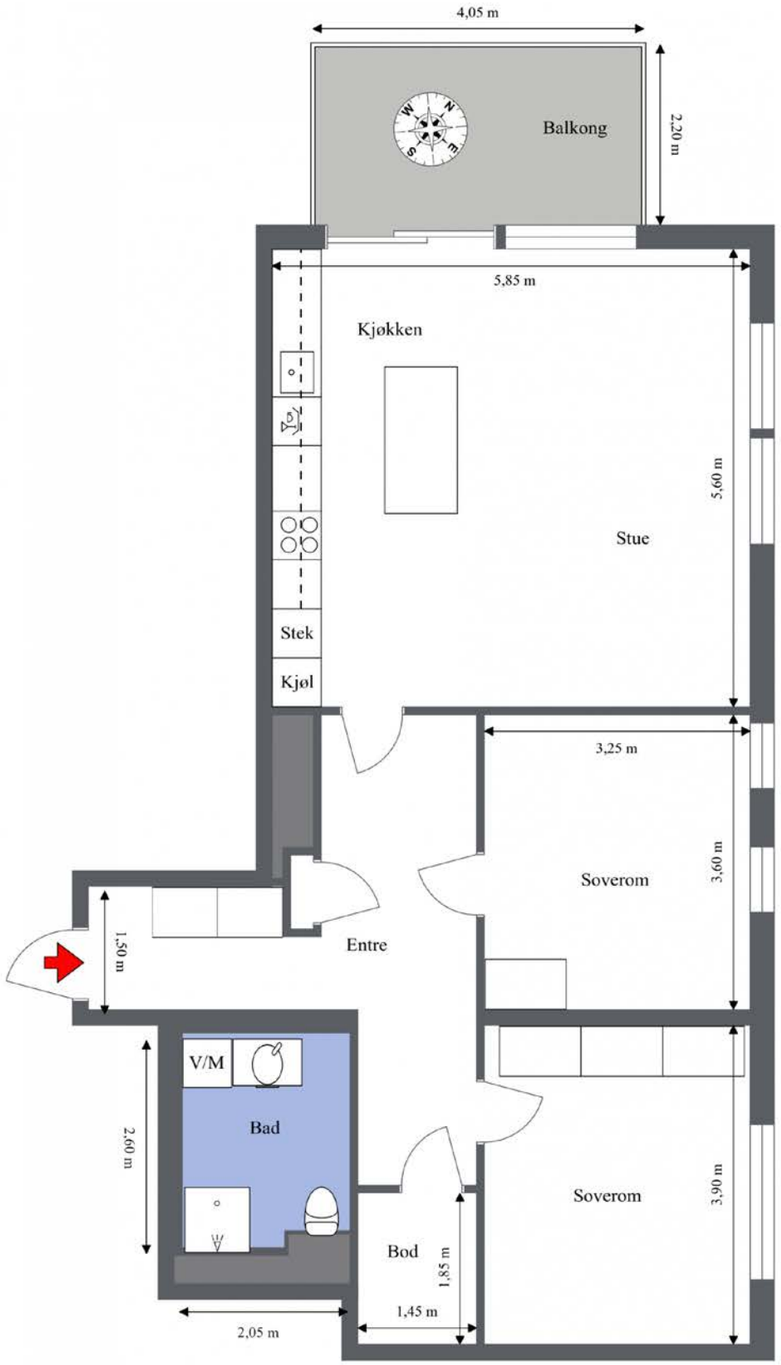
Ensjø
Retning sentrum
Ensjø

BAR & RESTAURANT

Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Rolf Hofmos gate 6, snr 25



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

ROLF HOFMOS GATE 6

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 8 500 000

Omkostninger kjøpers beløp
8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
212 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
---
213 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
227 090,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
8 713 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 727 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr
Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk
Kr 8 727 090

Felleskostnader
Felleskostnader kr 5 682,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Tv, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles forsikringer, vedlikeholdsfond og generell drift.

Fordeles slik:
A-konto energi 860
Felleskostnader likt fordelt 395
Bredbånd 169
Vedlikeholdsfond 210,90
Felleskost brøk 3 902,17
TV/bredbånd 145

Sameiet har avtale med Techem for levering av energiservicetjenester. OBOS fakturerer a-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner deretter energiforbruk pr. år mot innkrevd a-kontobeløp.

Eiendomsskatt
Iht. eiendomsskattelisten for 2025 har seksjonen eiendomsskatt på kr. 1 562.

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

Kommunale avgifter
Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap eller seksjon.

Sikringsordning
Sameiet har ikke avtale om sikringsordning.

Andre kostnader:
Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:
Andel fellesformue: Kr 7 433 pr. 31.12.2025

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 2 007 528(2024)
Formuesverdi sekundær: Kr 8 030 113(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
Ensjøbyen er et område i sterk vekst som utvikler seg til en sentrumsnær bydel med en variert miks av boliger, kontorer, handel og servicetilbud. Beliggenheten gir kort vei til Kampen, Lille Tøyen Hageby og Hasle. Nærområdet byr på tur- og sykkelstier, parker, benker og grønne lekeplasser. Tøyenparken ligger i nærheten med gode muligheter for piknik og grilling, mens Kampen og Grünerløkka frister med shopping, hyggelige kafeer og et levende bymiljø.

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

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

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

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

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

Parkering
Opsjon på kjøp av garasjeplass med lader i det underliggende garasjeanlegget. Pris 500.000,- + omkostninger.

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

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 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: 1610 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av oppføring av felt B1, hus L,M,N og O. Det ble sendt inn søknad om ferdigattest i januar 2025. Megler har gjort undersøkelser i kommunens arkiver i januar 2026 uten å finne ferdigattesten.

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

Innhold
Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og innvendig bod.
I tillegg medfølger en bod i kjelleren.

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² kjellerbod.
5. etasje

BRA-i: 85 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje
5. etasje
9 m²

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

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Standard

Velkommen inn!
Bak inngangsdøren blir dere møtt av en stilren entré med spesialtilpasset garderobe for oppbevaring av klær og sko.

Stue med kjøkken i åpen løsning
Romslig og stilrent oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har stilren innredning med kjøkkenøy, god benkeplass og integrerte hvitevarer, og rommet gir naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. En luftig og funksjonell løsning som egner seg like godt til hverdagsliv som til sosiale sammenkomster. Herfra er det også utgang til en stor, nordvestvendt balkong på 9 m².

Baderom
Badet fremstår lyst, stilrent og svært funksjonelt, med fliser i lyse toner som gir et tidløst uttrykk. Rommet byr på romslig dusjsone med glassvegger, moderne servantløsning med god benkeplass og integrert oppbevaring, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og delikat, med store vindusflater som gir godt dagslys. Det er god plass til en stor dobbeltseng med nattbord på sidene. En stor garderobe sørger for rikelig med lagringsplass til både klær og sko. Den lune fargepaletten skaper en behagelig og avslappende ramme rundt rommet.

Barnerom, gjesterom eller kontor
Et lyst og innbydende rom som fungerer like godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, og rommet har god plass til både seng, garderobe og øvrig møblering etter behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryser i bod
- Garderobene på soverommene
- Oppheng til dyson støvsuger i bod
- hyllesystem i bod
- Alle hengende lamper

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Sprekk i ei flis på badet (februar 2025), denne ble utbedret av Skanska gjennom garanti.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Ref. sprekk i badeflis på spørsmål over. Utført av Parmarine.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Sommeren 2024 oppdaget vi at det rant vann langs veggen ute på balkongen, noe som kom fra balkongen over oss ved tung nedbør. Dette ble meldt fra om til Skanska, og feilen ble utbedret.

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

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Det ble oppdaget skjeggkre i bygget i januar 2025. Det ble da gjennomført felles aksjon i hele bygget hvor åte ble lagt ut i leiligheten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Montering av dimmere på stue, og flytting av to stikkontakter. Arbeid utført av Minel Kreativ Elektro Ski.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, ladeanlegget styres av Defa CloudCharge for

lastbalansering og fakturering.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Sameiet har reklamert overfor utbygger (Skanska) på manglende fuktsikring i overgang mellom balkong og leilighet i bygg O. Reklamasjonen gjelder balkonger fra 2. til 6. etasje, og videre prosess pågår mellom sameiet og utbygger. I selgers leilighet ble tilsvarende forhold avdekket i 2024, og dette ble utbedret av Skanska samme år. Selger er ikke kjent med pågående eller uavklarte forhold knyttet til balkong/fuktsikring i egen leilighet per salgsdato.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Byggemåte
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.

Vinduer
Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

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

Balkong
Adkomst til nordvestvendt balkong på 9m² fra stue.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Rolf Hofmos gate 6, 0655 OSLO

Gnr. 133, bnr. 50, snr. 25, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Stina Melkstavik og Laurens Renaat Maarten De Baere

Sameie

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 926144073

Sameiet består av 71 seksjoner fordelt på adressene Rolf Hofmos gate 6, 8 og 10.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er PWC.

Informasjon fra styret vedrørende balkongreklamasjon:
Vi har reklamert på manglende fuktsikring ved balkongoverganger i bygg O. Problemet gjelder balkonger fra 2. til 6. etasje. Vann trenger inn bak beslaget mellom balkongdør og balkongdør og ledes bak teglforblending, noe som gir saltutslag ved balkongene og mulige fuktskader på tegl og vegg.

Status
- Juni 2025: Sendte formell reklamasjon til Skanska.
- Oktober 2025: Befaring med Skanska. De erkjente at løsningen ikke er hensiktsmessig.
- Desember 2025: Skanska vil kun utbedre 2 balkonger i 6.etasje.
- 15. januar 2026: Takstmann gjennomførte befaring på vegne av sameiet.

Takstmannens vurdering
Takstmannen mener den originale løsningen ikke er tilfredsstillende mtp. fuktsikring og anbefaler utbedring av alle balkonger i bygg O.

Hva skjer nå?
- Vi mottar skriftlig takstrapport om ca. en uke.
- Sammen med vår advokat utarbeider vi et formelt svar til Skanska.
- Videre prosess avhenger av Skanskas respons.

Hva betyr dette for deg?
- Du trenger ikke gjøre noe nå.
- Eventuell utbedring skal dekkes av Skanska.
- Berørte beboere varsles hvis utbedring blir aktuelt.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7728382

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B
Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

Selger informerer om et strømforbruk mellom 500-650kr i måneden (inkluderer nettleie). Totalt ca. 3036 kWh pr år.

Regulering
Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til kombinert bolig- og anleggsformål iht. S-4858.

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

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

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

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

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

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

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

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

Utleie
Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt.

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

Diverse
Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

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 selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 85 000,00
Tilrettelegging: kr 10.000
Markedspakke: kr 24.850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900
Grunnpakke bolig Info: kr 5.000

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 30 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 159 720,00
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.

Oppdragsanvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

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

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

ROLF HOFMOS GATE 6

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250229

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laurens Renaat Maarten De Baere	Stina Melkstavik

Gateadresse
Rolf Hofmos gate 6

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	2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	5
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	7728382

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

Beskrivelse: Sprekk i ei flis på badet (februar 2025), denne ble utbedret av Skanska gjennom garanti.

Document reference: 02250229

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. sprekk i badeflis på spørsmål over
Arbeid utført av	Parmarine

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sommeren 2024 oppdaget vi at det rant vann langs veggen ute på balkongen, noe som kom fra balkongen over oss ved tung nedbør. Dette ble meldt fra om til Skanska, og feilen ble utbedret.

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

Beskrivelse: Enkelte setningssprekker som er vanlig i nybygg.

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

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i bygget i januar 2025. Det ble da gjennomført felles aksjon i hele bygget hvor åte ble lagt ut i leiligheten.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av dimmere på stue, og flytting av to stikkontakter.
Arbeid utført av	Minel Kreativ Elektro Ski

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegget styres av Defa CloudCharge for lastbalansering og fakturering.

Document reference: 02250229

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har reklamert overfor utbygger (Skanska) på manglende fuktsikring i overgang mellom balkong og leilighet i bygg O. Reklamasjonen gjelder balkonger fra 2. til 6. etasje, og videre prosess pågår mellom sameiet og utbygger. I selgers leilighet ble tilsvarende forhold avdekket i 2024, og dette ble utbedret av Skanska samme år. Selger er ikke kjent med pågående eller uavklarte forhold knyttet til balkong/fuktsikring i egen leilighet per salgsdato.

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

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i bygget i januar 2025. Åte ble lagt ut i forbindelse med fellesaksjon.

Document reference: 02250229

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250229

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laurens De Baere	1329798c62b177bee5ea4f6d2000067ba077d510	21.01.2026 19:37:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stina Melkstavik	ca0708bfe29fcb61ba96869265a110c32ad388a6	22.01.2026 08:02:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250229

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
Rolf Hofmos gate 6, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 133, bnr. 50, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²

Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 25.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15467-2950 **Referansenummer:** XX1336

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2020 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

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

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

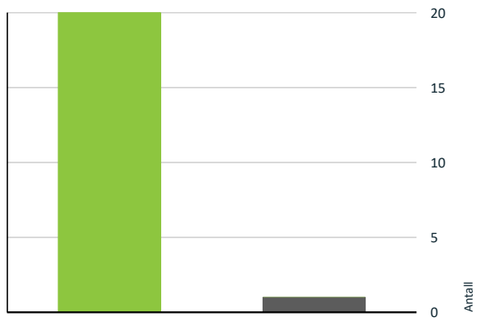
Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 22/09-2017.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

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

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 9m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert i entre.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2020

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Fordelingsskap med stoppekraner i entre. Eget fordelingsskap for bad med stoppekraner i tak på bad.

TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 8x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Anlegget er fra byggeår.

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

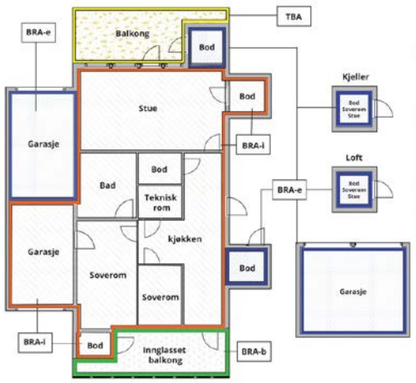
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	85			85	9
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**9**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Stina Melkstavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	50		25	1610 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Rolf Hofmos gate 6

Hjemmelshaver
Laurens Renaat Maarten De Baere og Stina Melkstavik

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
•Ensjø Torg 4 Boligsameie	85 / 5038	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	926144073

Eiendomsopplysninger

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

Adkomstvei
Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

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

Parkering
Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.
Mulighet for overtakelse av garasjeplass i felles avlåst parkeringsanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	
2	25.01.2026	Noe små rettelser.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XX1336

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Deres ref.: 02250229 . Vår ref.: 2655-1-25 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ensjø Torg 4 Boligsameie
Organisasjonsnr:	926144073
Seksjonseier:	De Baere, Laurens Renaat Maarten
Medeier:	Melkstavik, Stina
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Rolf Hofmos Gate 6, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	133
Bnr.	50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7728382.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer: Gnr 133 Bnr 49 , ideell andel 16/5276 i Ensjø Torg Garasjesameie, tinglyst på boligseksjonen, følger ved salg. Kan kun selges internt i boligsameie plassen tilhører. Egne felleskostnader samt administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 682,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	860,00	
Felleskostnader likt fordelt	395,00	
Bredbånd	169,00	
Vedlikeholdsfond	210,90	
Felleskost brøk	3 902,17	
TV/bredbånd	145,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	63,-
Annen formue:	7 433,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henrik Alsaker Prestmo, e-post: ensjotorg4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

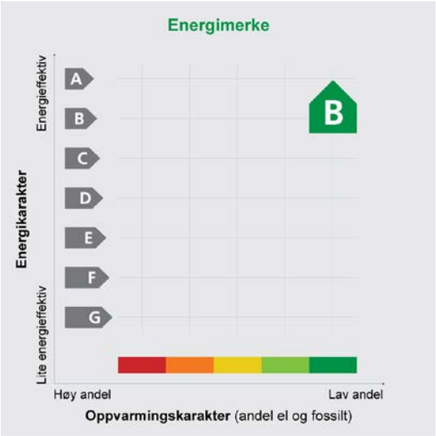
OBOS

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Rolf Hofmos gate 6
Postnr	0655
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	133
Bnr.	50
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	300649087
Bolignr.	H0505
Merkenr.	A2020-1203756
Dato	22.11.2020



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	88,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.11.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Rolf Hofmos gate 6	Gnr: 133
Postnr/Sted: 0655 OSLO	Bnr: 50
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 25
Bolignr: H0505	Festenr:
Dato: 22.11.2020 11:36:01	Bygnnr: 300649087

Energimerkenummer: A2020-1203756
Ansvarlig for energiattesten: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS,ENSJØ TORG 1 SAMEIE
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Rolf Hofmos gate 6
Postnr/Sted: 0655 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0505
Dato: 22.11.2020 11:36:01
Energimerkenummer: A2020-1203756

Gnr: 133
Bnr: 50
Seksjonsnr: 25
Festenr:
Bygnnr: 300649087

Ansvarlig for energiattesten: SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS,ENSJØ TORG 1 SAMEIE
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	219 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	42,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,02 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert 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	20.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,0
Ventilasjonsvarme	5,0
Varmtvann	29,8
Vifter	9,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8980 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5584 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8980 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 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	3396 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5584 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8980 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 4 Boligsameie - (Hus O og L)
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ensjø Torg 4 Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 50 i Oslo kommune. Eiendommen består av to teiger, hhv. Teig O og Teig Levahns. Bygningen som er oppført på Teig O, kalles heretter "**Hus O**". Bygningen som er oppført på Teig Levahns, kalles heretter "**Hus Levahns**".

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

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

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

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

(6) På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene, inntatt som bilag 1 til vedtektene. For sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle

bruksenhetens hoveddel, og utkragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Takterrassen som ligger på taket til Hus Levahns og som er fellesareal, skal være til felles bruk for alle sameiere som eier seksjoner i Hus Levahns eller Hus O.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Se for øvrig punkt 5-1 (7) om endring av beplantning på tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering
(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133 bnr. 49 (heretter "**Garasjeanlegge**t"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M på gnr. 133 bnr. 51. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av Garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse.

(2) Det er gangadkomst til Garasjeanlegget via oppgang i Hus O. Oppgangen er en del av Garasjeeiendommen og ligger utenfor Ensjø Torg 4 Boligsameiets eiendom. Oppgangen kan benyttes fritt av alle som er medeiere i Garasjesameiet, herunder både de ovennevnte eierseksjonssameiene og eiere av seksjoner i området som har ervervet parkeringsplass som beskrevet under i punkt 4-1 (4).

(3) Ensjø Torg 4 Eierseksjonssameie disponerer 8 stk boder i Garasjeanlegget i medhold av tinglyst erklæring. Bodene er fordelt til seksjonseiere i sameiet av utbygger i forbindelse med

første gangs overdragelse av boligseksjoner. Styret har oversikt over hvilke seksjoner som disponerer bodene i Garasjeanlegget. Det kan ikke fattes vedtak om omdisponering av boder (verken i årsmøtet eller av styret), uten at berørte seksjonseiere uttrykkelig har samtykket til dette.

(4) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, eierseksjonssameiet Tigergården og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Felles fjernvarmesentral/veksler/hovedtavlerom m.m for sameiet kan bli plassert i Garasjeanlegget og kan forsyne flere sameier.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, radiatorer, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

I seksjoner hvor det er montert radiator mot teglverk, kan radiatorene ikke disse fjernes da disse skal bidra til å motvirke kaldras fra veggene. Ved eventuell utskifting av radiator må seksjonseier besørge tilsvarende kapasitet/dimensjon på ny radiator.

(5) Innvendig vedlikehold av teglvegger og øvrige vegger i den enkelte bruksenhet må skje i henhold til FDV-instruks som leveres med leiligheten ved førstegangsoverdragelse av den enkelte seksjonen. Det må ikke monteres plastfolie, innvendig kledning, etterisolering eller overflatebehandling som strider mot FDV-instruksen. Etterisolering og/eller innvendig kledning vil kunne skade veggene og/eller påvirke veggenes egenskaper, herunder blant annet frostsituasjonen for veggene.

(6) Hver av eierne av seksjoner med vinterhager med overlystak/foldevinduer (snr. 47-51 i hus Levahns) har, uavhengig av punkt 5-1 (4), ansvar for vedlikehold og utskifting av sine overlystak/foldevinduer. Seksjonseieren er ansvarlig for innhenting av eventuelt nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med slike vedlikeholds- og utskiftingsarbeider. I tillegg skal seksjonseieren innhente styrets samtykke forut for utskifting.

Vinterhagene er levert med faste overlystak – ikke åpningsfelt, og lufting må derfor skje ved å åpne foldevegger i front. Vedlikehold av overlystak og terrassegulv må skje i henhold til FDV-instruks som leveres med leiligheten ved førstegangsoverdragelse av den enkelte seksjonen.

Vinterhagene er konstruert slik at avrenning fra undersiden av terrassebord skal skje utover hovedtak, og eventuelle bygningsmessige endringer på vinterhagene må kun skje i samråd med kvalifisert fagpersonell. I tillegg skal seksjonseieren innhente styrets samtykke forut for bygningsmessige endringer.

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

(8) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde.

Bygningen inneholder flere bevaringsverdige vinduer med gitterfelter. Ved utskifting av bevaringsverdige vinduer, skal det innhentes forhåndssamtykke fra Byantikvaren. Sameiets styre har ansvar for å innhente slikt samtykke i forkant av utskifting.

(4) Gammel del av Hus Levahns har murte og pussede fasader, og fasadene og flere andre utvendige bygningsdeler er opptil ca. 100-120 år gamle.

Ved arbeider på fasadene til gammel del av Hus Levahns, må det tas særlig hensyn til bygningsdelenes alder og tilstand. Murte og pussede fasader krever normalt lite vedlikehold, men til gjengjeld vil skader som oppstår kunne få en akselererende utvikling. For å opprettholde standarden og unngå skader, bør fasadene kontrolleres jevnlig og vedlikeholdet innrettes slik at enhver slitasje og/eller skade som krever utbedring, utbedres så tidlig som mulig. Fasadene bør ikke utsettes for kjemiske rensemidler, da dette vil kunne medføre skader.

Det bør generelt tilstrebes at fasadene får stå under stabile forhold. Manglende innvendig etterisolering er gjort av hensyn til dette, da etterisolering vil kunne medføre større frostbelastning på teglen på utvendig fasade enn fasadene har vært utsatt for tidligere.

Utvendige taknedløp på gammel del av Hus Levahns er sikret med varmekabler ned til frostfri overvannsledning. For å sikre at taknedløpene fungerer optimalt og ikke medfører fuktpåkjenning, må det jevnlig kontrolleres og sikres at varmekablene til enhver tid fungerer og at disse er påslått i hele vintersesongen.

(15) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(16) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(17) Innenfor eiendomsgrensene for Uteeiendommen vil det bli etablert avfallsdunker som betjener hele felt B1 med unntak av barnehageseksjonen (hus I, J, M&N, O og Levahns). Disse skal i fellesskap bekoste drift, vedlikehold/utskiftning av avfallsdunkene.

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

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold.

Etableringskostnader og kostander til drift og vedlikehold vil i tilfellet belastes den enkelte seksjonseier som en felleskostnad. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Oslo Kommune/Bane Nor.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1 (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

)endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av LOV-2017-06-16- 65.

11-3 Kameraovervåkning
Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Sameiets eiendom og Uteeiendommen inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-4858 og fremtidig reguleringsplan for Skedsmogata 25. På seksjoneringstidspunktet er Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse ikke ferdig

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

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

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

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

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

ooOoo

Versjon 1.0 – 2021

Husordensregler for Ensjø Torg 4 boligsameie

Vedtatt: 19.01.2021 – Styremøte
Gyldig: Frem til sameiets første ordinære årsmøte 2021

Innholdsfortegnelse

§ 1 FORMÅL ..... - 2 -
§ 2 FORKORTELSER OG DEFINISJONER ..... - 2 -
§ 3 SEKSJONSEIERS PLIKTER ..... - 2 -
§ 4 UTLEIE ..... - 2 -
§ 5 RO OG ORDEN ..... - 3 -
§ 6 BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE ..... - 3 -
§ 7 FELLESAREALER INNE ..... - 4 -
§ 8 FELLESAREALER UTE - HAGEN ..... - 5 -
§ 9 AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING ..... - 6 -
§ 10 KJØRING OG PARKERING ..... - 6 -
§ 11 GENERELT OM SIKKERHET ..... - 6 -
§ 12 BRANNALARM ..... - 7 -
§ 13 DYREHOLD ..... - 8 -
§ 14 OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE ..... - 8 -

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er ro og orden i sameiet samt sikre et trygt og godt bomiljø ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre.

Husordensreglene gjelder alle leilighetsseksjoner og beboere i Ensjø Torg 4 i Rolf Hofmos Gate 6, 8 og 10, 0655 Oslo.

§ 2 FORKORTELSER OG DEFINISJONER

Følgende forkortelser vil bli bruk i husordensreglene:

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

§ 3 SEKSJONSEIERS PLIKTER

3.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med samt etterleve sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

3.3 Seksjonseier plikter å gjøre egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere kjent med instruks for

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

3.4 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesanlegget som påføres av seksjonseier, egne husstandsmedlemmer eller besøkende, eller andre som seksjonseier gir adgang til fellesarealer.

3.5 Overtredelse av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret, jf. § 14.

§ 4 UTLEIE

4.1 Ved utleie av leilighetsseksjon korttid eller langtidsutleie skal sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter vedlegges leiekontrakten.

4.2 Seksjonseier plikter å sette seg inn i eierseksjonslovens § 24, 7. avsnitt, om kortidsutleie (AirBnB).

4.3 Seksjonseier plikter å holde styret informert om hvilken leilighetsseksjon som leies ut samt oppgi navn og kontaktinformasjon på leietaker(e) uavhengig av om det er korttid eller langtidsutleie. Denne informasjonen skal sendes skriftlig til styret.

4.4 Seksjonseier er ansvarlig for innbetaling av felleskostnader samt eventuelle skader på fellesanlegg/fellesarealet påført av leietaker(e), jf. § 3.4.

§ 5 RO OG ORDEN

5.1 Det skal være nattero mellom klokken 23:00 – 07:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles av høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

5.2 Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal tilstøtende leilighetsseksjoner / naboer varsles i god tid, minst én uke i forveien. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke alminnelig nabohensyn.

Det anbefales at styret varsles minst én uke i forveien ved slike anledninger.

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

- Mandag til fredag mellom klokken 08:00 – 19:00.
- Lørdag og søndag/helligdager mellom klokken 10:00 – 18:00.

Seksjonseier er ansvarlig for opprydding etter slikt arbeid dersom fellesarealer blir skittent / påvirket som følge av arbeidet i leilighetsseksjonen.

Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til dispensasjon dersom styret finner det nødvendig.

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

§ 6 BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE

6.1 Seksjonseier og beboere plikter å sørge for:

a) At boligen følger vedlikeholdsplanen utarbeidet for den enkelte leilighetsseksjonen fra Skanska. Denne finner man på boligperm.no.
b) At installeringer i leilighetsseksjonen ikke skader sameiets fellesanlegg som for eksempel vannbåren gulvvarme, rør og lignende.
c) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade på leiligheten og fellesanlegget.
d) At vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
e) At alle avtrekksventiler (på kjøkken, bad og toalett) holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
f) Å vise tilstrekkelig varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
g) At tepper, dørmatter, laken og lignende ikke bankes eller ristes for støv eller annet over balkongen, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene.
h) At tepper, dørmatter, tekstiler og lignende ikke skal henges til lufting eller tørking ut gjennom vinduer.
i) Vedlikehold av egen balkong / terrasse som snø- og isfjerning fra denne.
j) At balkongen / terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
k) At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
l) At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket / levegg.

m) At naboer i etasjene under hensyntas ved vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold og lignende aktiviteter.
n) Å begrense røyking på terrassen / balkongen og at eventuell røyking ikke skjer til sjenanse for øvrige naboer.
o) Å begrense skade ved å kontakte nødvendige håndverkere som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
p) Å melde alle skader inn til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) gjennom sameiets forsikring og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.

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

6.3 Seksjonseier skal søke styret ved endringer og / eller montering av gjenstander på bygningsfasaden på privat og / eller felles uteareal. Styret vil vurdere om søknaden må behandles på årsmøtet. Søknaden skal innvilges eller godkjennes av styret før arbeidet kan iverksettes. Dette gjelder eksempelvis:

(a) Installering / Oppsetting av markiser
(b) Solskjerm / innsynsskjerm for terrassene
(c) Levegg
(d) Flaggstang

Styret har anledning til å vedta generell utforming som seksjonseier kan iverksette uten søknad til styret. Slike bestemmelser vil bli gjort tilgjengelig på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

6.4 Det er ikke tillatt å endre fasaden eller montere gjenstander på fasaden til Levahn Mek. Se egen informasjon om dette på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

6.5 Seksjonseier plikter å søke styret dersom det er behov for til/oppkobling til sameiets fellesanlegg som vannrør og lignende utover det som allerede er tilkoblet ved overtakelse av leilighet fra Skanska. Slikt arbeid skal ikke utføres før godkjennelse er gitt av styret.

6.6 Endringer og / eller montering utvendig i leilighetsseksjonen eller på privat og eller felles uteareal uten styrets godkjennelse kan bli pålagt fjernet på seksjonseiers egen regning.

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

§ 7 FELLESAREALER INNE

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

7.2 Det er forbudt å røyke inne i bygningens fellesarealer.

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

7.4 Alle trapper og ganger skal holdes fri for private gjenstander som for eksempel sko / skostativ, hyller / skap, blomsterkrukker, sykler, sparkesykler og lignende tilhørende seksjonseier og beboere med unntak som følger av punkt 7.5.

7.5 Barnevogner og hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres / parkeres på anviste plasser i sameiet.

Parkering skal ikke være til hinder for fri passasje for øvrige beboere.

Styret forbeholder seg retten til å varsle om flytting innen en gitt frist én gang før eventuell fjerning blir gjort av styret eller vaktmester på seksjonseiers regning uten ytterligere varsel.

Informasjon om anviste plasser og gebyr ved fjerning gis gjennom sameiets formelle informasjonskanal.

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

§ 8 FELLESAREALER UTE - HAGEN

8.1 Seksjonseier og beboere plikter å bruke fellesområdet på en aktsom måte. I den kalde årstiden oppfordres beboere å bruke kost / snøskuff ved hovedinngangsdørene for å unngå å dra med seg for mye snø og stein/grus inn i oppgangene.

Oppdages det feil eller mangler skal dette meldes skriftlig til styret.

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

8.3 Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler.

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

8.5 Seksjonseier og beboere kan ta med egen grill til bruk på fellesområdet. Tennvæske og kull skal ikke stå uten tilsyn av voksen. Ved bruk av grill og åpen flamme skal tilstrekkelig varsomhet utøves. Ved grilling skal ikke grøntområdet eller fellesanlegg på området bli skadet, det er dermed ikke tillatt å bruke engangsgrill på fellesområdet.

8.6 Det er båndtvang av dyr på sameiets fellesområde. For øvrig gjelder § 13 om dyrehold.

§ 9 AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING

9.1 Søppelbrønnene på felt B1 er kun til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene plast (blå poser), matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlig bæreposer (vrengte poser).

Papp og papir sorteres og kastes i egen søppelbrønn.

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

9.3 Alt av øvrig avfall, som glass/metall, batterier/elektrisk og farlig avfall, skal av den enkelte seksjonseier og beboere, enten bringes til en miljøstasjon i nærmiljøet eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Nærmeste gjenbruksstasjon er Kampen gjenbruksstasjon, Sons gate 2, 0654 OSLO: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/kampen-minigjenbruksstasjon/#gref

Mer informasjon om avfall og gjenvinning i Oslo Kommune kan leses her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

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

§ 10 KJØRING OG PARKERING

10.1 Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå i gangfart og begrenses til tyngre varetransport og annen nødvendig ferdsel.

Vis hensyn til lekende barn og gående personer.

10.2 Det er tillatt å kjøre inn på fellesområdet for på- og avlastning av varer. Fellesområdet skal ikke brukes til privat parkering.

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

10.4 Seksjonseier og beboere plikter å til enhver tid gjøre seg kjent med utenomhussameiets gjeldende regler for fellesområdet.

10.5 Spørsmål vedrørende parkering i garasjekjeller skal rettes til garasjesameiet.

§ 11 GENERELT OM SIKKERHET

11.1 Trapper og oppganger

Av hensyn til sikker evakuering ved en nødsituasjon skal private gjenstander ikke hensettes på sameiets fellesområde inne med unntak av det som følger av § 7.5, jf. § 7.4.

11.2 **Ytterdører**

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

11.2.2 Seksjonseier og beboere plikter å bidra til å holde felles ytterdører til sameiet låst av hensyn til generell sikkerhet.

Det oppfordres til generell aktsomhet for hvem man slipper inn etter seg for å unngå at uvedkommende får tilgang til sameiet.

11.3 **Nøkler**

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

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

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

11.4 **Heis**

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

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

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

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

11.5 **Grilling**

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

11.5.2 Ved bruk av grill på sameiets uteområde følger reglene i § 8.5. Seksjonseier og beboere plikter å rydde etter bruk.

§ 12 BRANNALARM

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

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

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

12.4 Ved brann eller røykutvikling vil brannalarmen gå først lokalt i leiligheten og deretter i hele oppgangen.

Ved falsk alarm skal beboer nullstille alarmen ved å bruke nullstillingstablået som er installert i hver etasje. Instruksjon og QR kode er tilgjengelig ved nullstillingstablået.

12.5 Seksjonseier kan bli fakturert for kostnader tilknyttet

(a) brudd på § 12 og dets underparagrafer.

(b) falsk alarm og eller uttrykning.

(c) misbruk av brannvarslingssystemet.

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

§ 13 DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

§ 14 OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

14.1 Klage på brudd av ordensreglene skal skje skriftlig til styret enten per epost ensjotorg4@styrerommet.no eller brev til styrets postkasse i oppgang O.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2655
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2655

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring av vedtekter §3-2 (1)
7. Endring av vedtekter §6-1 (1)
8. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Prestmo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Nybakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2655 endelig beretning.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer for 2 år samt vara for 1 år. De valgte styremedlemmene vil inngå i styre sammen med:
- Styreleder Henrik Prestmo
- Styremedlem Anne Skranefjell
- Styremedlem Lina Lanas

De tre gjenværende styremedlemmene har 1 år igjen av sin nåværende 2-årsperiode.

Geir Ove Saltvedt og Jonas Nybakk har sittet som styremedlemmer og har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Renate Ryan har sittet som vara og stiller ikke til gjenvalg for kommende periode.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Ryan

  Kjapt om kandidaten:
  55 år, har bodd i leilighet H0109, RHG10 i 4 år

  Er i dag ansatt hos Kongsberg Defence & Aerospace som avdelingsleder IT for ca 70 medarbeidere. Avdelingen er voksende og vil nærme seg 80 personer innen utg av 2025. Er opptatt av trivsel, trygghet og kontinuerlig læring. Det hviler et stort ansvar på avdelingen da nedetid hos oss kan få katastrofale konsekvenser for
  bedriften.

  Jeg har ca 30 års erfaring fra IT drift, hvorav 20 år som teknikker og fagansvarlig, samt ca15 års leder og leders leder erfaring. (5 år som både leder og teknikker). Blant annet fra NSB og Telenor Norge før KDA. Av relevant erfaring i styresammenheng, startet jeg og ledet Skasenden hytteforening på Finnskogen, samt har vært styremedlem og senere styreleder for hhv Saga Skatehall og Fagerstrand Fotball på Nesodden. Jeg ser på meg selv som en løsningsorientert person, med fokus på samarbeid og informasjonsdeling.
- Mariann Espestøyl

  Kjapt om kandidaten:
  34 år, har eid leilighet H0505, RHG10 i 4 år

Jeg er siviløkonom med 6 års erfaring som innkjøpsleder i Skanska anlegg, 2 års erfaring som prosjekt controller fra Cowi, 2 års erfaring som Business controller fra Bane NORs utbyggingsdivisjon, og jobber nå som økonomi controller i Norske tog. Jeg sitter også som styremedlem i Ensjø Torg 6 eierseksjonssameiet med 96 boenheter. Jeg er styremedlem med ansvar for den økonomiske delen, i samarbeid med styreleder, samt andre generelle henvendelser styret får. Jeg har sittet i dette styret siden oppstart av boligsameiet fra midten av september 2024.
Med min varierte erfaring og kompetanse fra både innkjøp/forhandlinger/kontraktsarbeid i anleggsbransjen og ulike økonomiroller fra bygg/anlegg, samt erfaring fra tilnærmet likt boligsameiet på Ensjø Torg 6, vil jeg kunne bidra med verdifull kompetanse til dette styret.
Jeg brenner for at vi skal styre sameiets ressurser på best mulig måte, forhandle frem de mest økonomiske avtalene som sameiet vårt vil ha behov for, og ikke minst at vi skal ha et fint, trygt og godt bomiljø på Vario.

- Vidar Lund

  Kjapt om kandidaten:
  53 år, har bodd i leilighet H0601, RHG6 siden januar i år

  Har eget konsulentselskap, Alphasea AS. Har jobbet med avl på fisk i 22 år, og jobber nå i prosjekter hos Salmar og Driva Aquaculture.

  Har satt i styret hos Jess Carlsens Borettslag i seks år, dette er også drevet av OBOS. Er opptatt av å ha en god og effektiv drift av styret uten intriger og baksnakking. Er opptatt av godt vedlikehold av blokkene og generelt god vasking, rydding og rask fjerning av tagging.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Ziesler

  Kjapt om kandidaten:
  47 år, har eid leilighet H0501, RHG 6 i 4 år.

  Jeg har en master i journalistikk og jobber som kommunikasjonsrådgiver ved Senter for velferds- og arbeidslivsstudier – OsloMet.

  Egenskaper og erfaring som er relevant:
  - Har erfaring fra styrearbeid i gammel bygård (aksjeselskap) på Tøyen, samt styreerfaring fra små organisasjoner (bl.a. Internasjonal Reporter, X-IMK)
  - Lang fartstid som nettredaktør

  Ønsker å bidra spesielt i arbeidet med å forbedre:
  - Informasjon på Vibbo-sidene
  - Beredskapsplaner for sameiet
- Trenger ikke flere varamedlemmer
- Vidar Lund

  Kjapt om kandidaten:
  53 år, har bodd i leilighet H0601, RHG6 siden januar i år

  Har eget konsulentselskap, Alphasea AS. Har jobbet med avl på fisk i 22 år, og jobber nå i prosjekter hos Salmar og Driva Aquaculture.

Har satt i styret hos Jess Carlsens Borettslag i seks år, dette er også drevet av OBOS. Er opptatt av å ha en god og effektiv drift av styret uten intriger og baksnakking. Er opptatt av godt vedlikehold av blokkene og generelt god vasking, rydding og rask fjerning av tagging.

Sak 6

Endring av vedtekter §3-2 (1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiets vedtekter er vedtekt 3-2 (1) definert slik:

3-2 Ordensregler og dyrehold (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet

Styrets innstilling
Denne vedtekten er utdatert ettersom Årsmøtet har vedtatt ordensregler tidligere. I tillegg presiseres det at Årsmøtet har retten til å justere og utvide ordensreglene innenfor rimelighetens grenser.

Forslag til vedtak
Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

Sak 7

Endring av vedtekter §6-1 (1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiets vedtekter er vedtekt 6-1 definert slik:

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Utomhussameiet Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus O, skal fordeles på seksjonseierne i Hus O.

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus Levahns, skal fordeles på seksjonseierne i Hus Levahns.

Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

Styrets innstilling

Paragraf 1 slik den er definert i dag tilsier at kostnadene til Utomhussameiet og Garasjesameiet ikke er felleskostnader. Dette anses for å være feil, og det foreslås derfor å stryke deler av den første setningen slik at ordlyden i paragrafen stemmer overens med faktiske forhold.

Paragraf 3 og 4 innebærer i praksis at det må føres separate budsjett og regnskap for Hus O (Rolf Hofmos gate 6) og Hus Levahns (Rolf Hofmos gate 8 og 10). Dette anses som unødvendig kompliserende, og i et slikt tilfelle ville sameiet operert som to paralelle sameier. Styret anbefaler dermed at de to paragrafene strykes og dermed vil vedtektene presisere at byggene har en felles økonomi.

Forslag til vedtak

Vedtekt 6-1 endres til: 6-1 Felleskostnader (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder / Henrik Prestmo / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem / Jonas Nybakk / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem / Geir Ove Saltvedt / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem Anne Skranefjell / Rolf Hofmos Gate 10

Styremedlem Lina Lanäs / Rolf Hofmos Gate 10

Varamedlem Renate Ryan / Rolf Hofmos Gate 10

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved á logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 4 Boligsameie

Sameiet består av 71 seksjoner.
Ensjø Torg 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926144073, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 133 50

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Torg 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

ÅRSBERETNING 2024 FOR ENSJØ TORG 4

Etter det ordinære årsmøtet 2024 har styret bestått av:
Henrik Prestmo – Styreleder, Geir Ove Saltvedt – Styremedlem, Anne Skranefjell - Styremedlem, Jonas Nybakk – Styremedlem, Lina Lanäs - Styremedlem og Renate Ryan – Varamedlem.

Sameiet består av 71 seksjoner fordelt på adressene Rolf Hofmos gate 6, 8 og 10 og sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring. Sameiets forretningsfører er OBOS v/ Henry Tran og sameiets revisor er PWC. Sameiet er under garanti i henhold til Bustadoppføringsloven §12 fra Skanska frem til 01.12.2025 (Rolf Hofmos 6/"Bygg O") og 15.02.2026 (Rolf Hofmos gate 10/"Topp 15") og 12.03.2026 (Rolf Hofmos gate 8/"Bygg Levahns").

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 14 styremøter, primært fysisk. Av viktigere saker som har blitt behandlet det siste året av styret kan vi nevne:

- Skallsikring (dører og sykkelgarasje)
- Nye leverandører (dør, gulvvarme, vaktmester, brannsikring)
- Reforhandling av leverandøravtaler (vask)
- Økonomi (budsjett)
- Reklamasjoner

Økonomi

Sameiets økonomi fremstår i dag som balansert. Sameiet leverte i fjor et årsresultat på kr 142 933, som foreslås overført til sameiets egenkapital. Budsjettet for 2024 viste seg å reflektere de faktiske kostnadene i stor grad, med unntak av systemtapet i gulvvarmeanlegget. Dette ble avdekket tidlig i 2024, og ble dermed en av de viktige årsakene til at man så seg nødt til å foreta justeringen av felleskostnader midtveis i året.

I løpet av 2024 ble det reforhandlet flere leverandøravtaler, noen av dem ga besparelser for regnskapsåret 2024 og besparelsene forventes å bli større for regnskapsåret 2025.

Samarbeid

Styret er i løpende dialog med flere ulike parter, blant annet utbygger Skanska, vår forretningsfører OBOS og våre faste leverandører. Det er også blitt avholdt et felles møte med de andre boligsameiene Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 3 for å danne en plattform for samarbeid på tvers av sameiene.

Planer for 2025

Målet for 2025 er å videreføre en god økonomi for sameiet gjennom et balansert budsjett, sikre tilstrekkelig likvidet og starte oppbygging av vedlikeholdsfond for fremtiden. Siden dette er siste året av reklamasjonsperioden vil styret også prioritere oppfølging av reklamasjonssaker.

Takk for året som var

Styret ønsker å takke beboerne for samarbeidet i 2024. Engasjementet fra beboerne er viktig for et godt bomiljø, og styret setter stor pris på tilbakemeldinger og deltakelse i sameiets drift.

I 2025 vil vi jobbe videre med å forbedre informasjonsflyten til beboerne og planlegge for sameiets økonomiske og administrative situasjon etter reklamasjonsperiodens utløp. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle et velfungerende og trygt bomiljø for alle beboere.

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Som dere ser i årsregnskapet, er både inntektene og kostnadene lavere enn budsjettert for 2024. Dette skyldes at utgifter og inntekter knyttet til utomhussameiet ikke er inkludert i årsregnskapet. Vi ble ikke informert om dette ved utarbeidelsen av fjorårets eller årets budsjett, så denne forskjellen mellom budsjett og regnskap vil også bestå neste år. Grunnen er at det er seksjonseierne, og ikke boligsameiet, som eier utearealene. Boligsameiet fungerer kun som et administrativt mellomledd og krever inn felleskostnader på vegne av utomhussameiet. Derfor skal disse beløp ene ikke føres som inntekter eller kostnader i vårt regnskap, ettersom de uansett skal gå i null.

Vesentlig avvik
Ingen vesentlig avvik.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 167 700.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det en økning til kr 483.884. Fjorårets budsjett for denne posten var for lav og til neste år er det flere planlagte vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres på heis og alle dørene til sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 18 % for vann- og avløpsavgifter. Regjeringen har vedtatt en reduksjon i momsen på vann- og avløpstjenester som nå er ute til høring. Hvis vedtaket blir stående, så vil den budsjetterte kostnaden for vann og avløp reduseres med 30.000.

Energikostnader
Energikostnadene forventes å ligge på omtrent samme nivå som i 2024. Fjernvarmetap er nå inkludert i budsjettet, og det er lagt inn en driftsmargin for å håndtere eventuelle avvik.

Forsikring
Forsikringspremien har økt med 18 %, noe som skyldes økte materialkostnader og en generell premieøkning som følge av hyppigere ekstremvær.

Lån
Ensjø Torg 4 Boligsameie har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 768 521	2 548 261	3 015 000	3 173 805
Andre inntekter	3	7 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 775 521**	**2 548 261**	**3 015 000**	**3 173 805**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-13 395	-23 265	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-95 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	15	0	-11 703	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-15 138	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 050	-116 068	-121 871	-128 000
Konsulenthonorar	7	-8 251	-33 962	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-381 050	-321 052	-340 000	-483 884
Forsikringer		-135 143	-121 971	-137 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-916 588	-788 658	-931 744	-1 030 000
Andre anlegg		0	-175 918	-147 120	-165 566
Kostnader sameie	14	2 800	1 120	-18 492	-23 112
Energi/fyring	10	-189 057	-194 955	-100 000	-179 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 481	-333 257	-362 000	-267 540
Andre driftskostnader	11	-412 750	-443 075	-432 700	-398 172
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 630 833**	**-2 663 031**	**-2 799 192**	**-3 041 539**
DRIFTSRESULTAT		**144 688**	**-114 770**	**215 808**	**132 266**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 129	1 095	0	0
Finanskostnader	13	-3 884	-4 810	-4 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 755**	**-3 716**	**-4 000**	**-4 000**
ÅRSRESULTAT		**142 933**	**-118 486**	**211 808**	**128 266**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 933	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-118 486		

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	13 745	-9 362
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 746**	**-9 361**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 674	4 002
Forskuddsbetalte kostnader		34 983	32 766
Andre kortsiktige fordringer		0	11 103
Energiavregning		0	37 235
Driftskonto OBOS-banken		348 571	152 344
SUM OMLØPSMIDLER		**406 228**	**237 450**
SUM EIENDELER		**419 974**	**228 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		181 446	38 513
SUM EGENKAPITAL		**181 446**	**38 513**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 603	64 783
Leverandørgjeld		27 699	-12 979
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Energiavregning	16	29 780	0
Annen kortsiktig gjeld	17	105 446	137 773
SUM KORTSIKTIG GJELD		**238 528**	**189 577**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**419 974**	**228 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	39 934	58 973

Oslo, 28.02.2025
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Henrik Alsaker Prestmo Geir Ove Saltvedt Jonas Nybakk

Lina Lanas Anne Skranefjell

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 277 209
Felleskostnader lik fordeling	350 882
Bredbånd	164 010
TV/Bredbånd	123 540
Felleskostnader til S.2681	-147 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 768 521**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering nedkjørt port	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 265**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 568
Andre konsulenthonorarer	-683
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 251**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 697
Drift/vedlikehold brannsikring	-188 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 509
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-90
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-381 050**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 750
Renovasjonsavgift	-350 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-916 588**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 955
Fjernvarme	-85 398
Andre fyringskostnader	-5 704
SUM ENERGI / FYRING	**-189 057**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-66 998
Vakthold	-130 943
Renhold ved firmaer	-176 049
Andre fremmede tjenester	-22 022
Andre kontorkostnader	-599
Bank- og kortgebyr	-3 474
Velferdskostnader	-12 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-412 750**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	531
Andre renteinntekter	366
SUM FINANSINNTEKTER	**2 129**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-78
Andre rentekostnader	-432
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 374
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 884**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 342/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 893 990
Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	40 513	
Avskrevet tidligere	-40 512	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-852 516
SUM INNTEKTER	**-852 516**

KOSTNADER

Administrasjon	50 005
Fjernvarme	772 731

SUM KOSTNADER	**822 736**

SUM ENERGIAVREGNING	**-29 780**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-105 446
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105 446**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 2655 **Selskapsnavn:** ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henrik Prestmo er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jonas Nybakk er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eirik Ryan
- ☐ Mariann Espestøyl
- ☐ Vidar Lund

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Katrine Ziesler
- ☐ Trenger ikke flere varamedlemmer
- ☐ Vidar Lund

Sak 6 Endring av vedtekter §3-2 (1)

Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter §6-1 (1)

Vedtekt 6-1 endres til: 6-1 Felleskostnader (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926144073
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mars kl. 09:00 til 4. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Prestmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Nybakk er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer for 2 år samt vara for 1 år. De valgte styremedlemmene vil inngå i styre sammen med:
- Styreleder Henrik Prestmo
- Styremedlem Anne Skranefjell
- Styremedlem Lina Lanas

De tre gjenværende styremedlemmene har 1 år igjen av sin nåværende 2-årsperiode.

Geir Ove Saltvedt og Jonas Nybakk har sittet som styremedlemmer og har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Renate Ryan har sittet som vara og stiller ikke til gjenvalg for kommende periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Espestøyl (23 stemmer)
Eirik Ryan (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mariann Espestøyl
Vidar Lund
Eirik Ryan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Ziesler (28 stemmer)

Følgende ble ikke valgt:
Vidar Lund (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Lund
Trenger ikke flere varamedlemmer
Katrine Ziesler

6. Endring av vedtekter §3-2 (1)

I sameiets vedtekter er vedtekt 3-2 (1) definert slik:

3-2 Ordensregler og dyrehold (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet

Styrets innstilling
Denne vedtekten er utdatert ettersom Årsmøtet har vedtatt ordensregler tidligere. I tillegg presiseres det at Årsmøtet har retten til å justere og utvide ordensreglene innenfor rimelighetens grenser.

Forslag til vedtak:
Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**An
tall stemmer mot vedtaket: **1**Antall
blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: To tredjedels **(67%)**

7. Endring av vedtekter §6-1 (1)

I sameiets vedtekter er vedtekt 6-1 definert slik:

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Utomhussameiet Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus O, skal fordeles på seksjonseierne i Hus O.

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus Levahns, skal fordeles på seksjonseierne i Hus Levahns.

Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Paragraf 1 slik den er definert i dag tilsier at kostnadene til Utomhussameiet og Garasjesameiet ikke er felleskostnader. Dette anses for å være feil, og det foreslås derfor å stryke deler av den første setningen slik at ordlyden i paragrafen stemmer overens med faktiske forhold.

Paragraf 3 og 4 innebærer i praksis at det må føres separate budsjett og regnskap for Hus O (Rolf Hofmos gate 6) og Hus Levahns (Rolf Hofmos gate 8 og 10). Dette anses som unødvendig kompliserende, og i et slikt tilfelle ville sameiet operert som to paralelle sameier. Styret anbefaler dermed at de to paragrafene strykes og dermed vil vedtektene presisere at byggene har en felles økonomi.

Forslag til vedtak:

Vedtekt 6-1 endres til: 6-1 Felleskostnader (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon.- Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**Anta
ll stemmer mot vedtaket: **1**Antall bla
nke stemmer: **5**
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

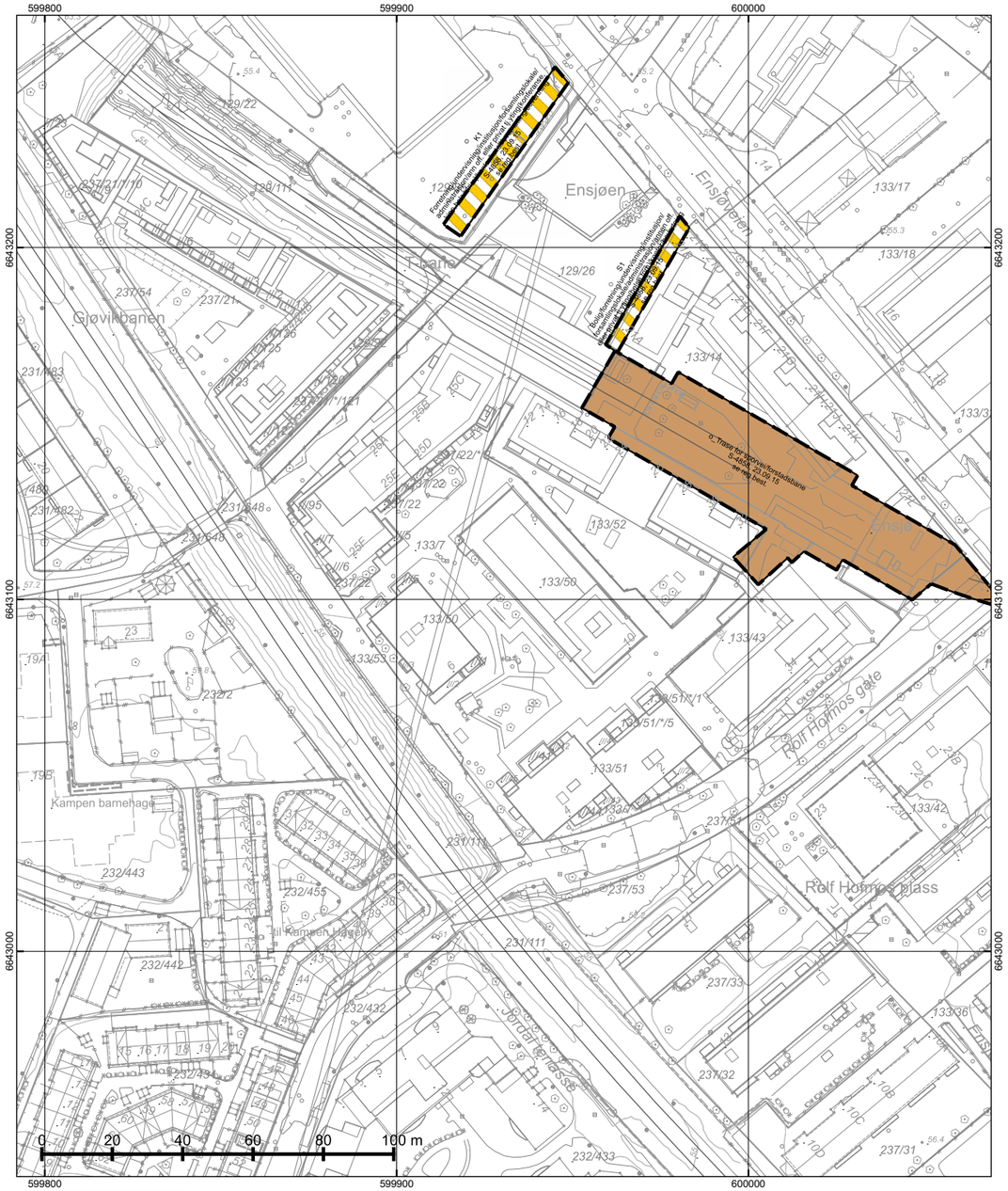
8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

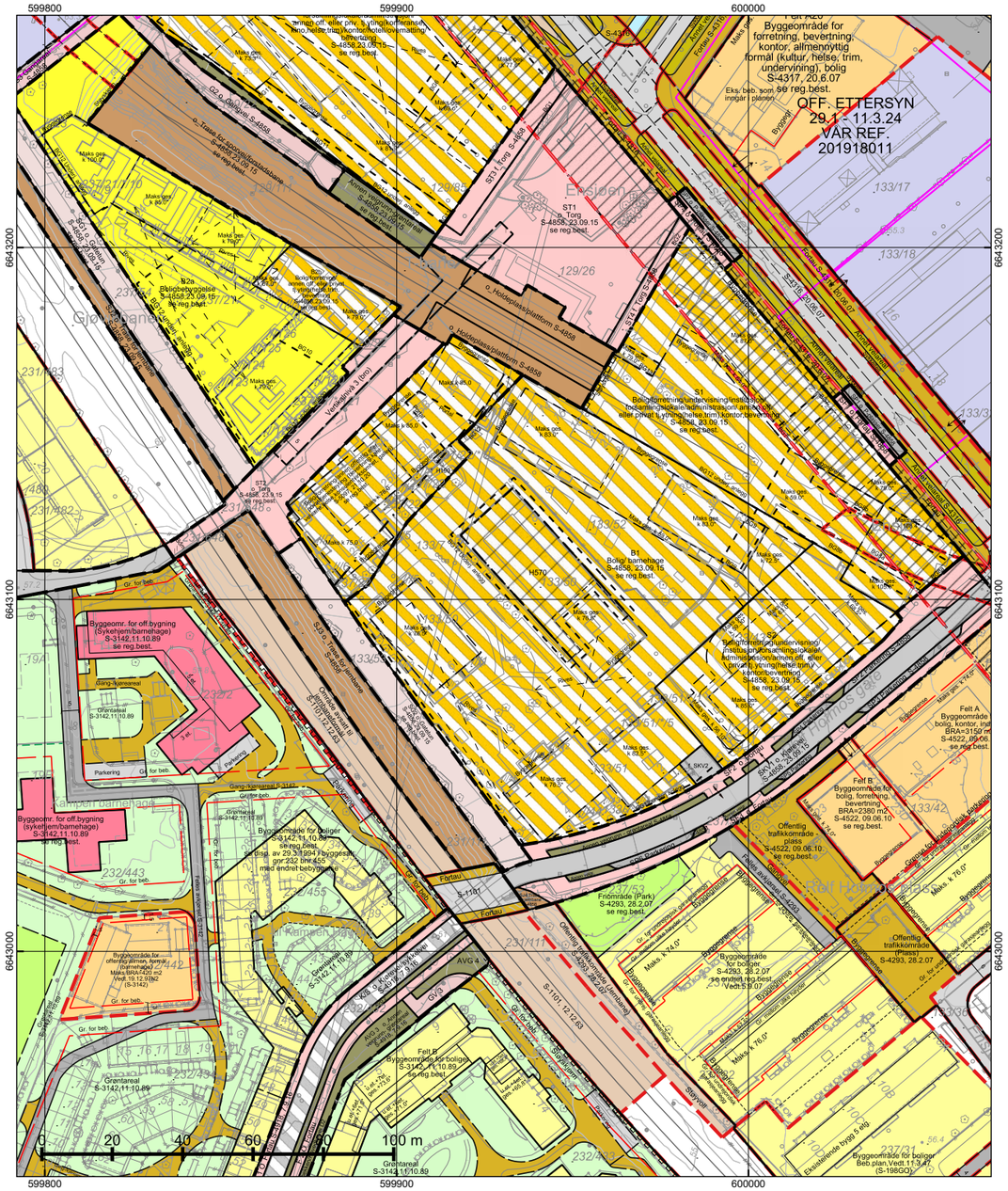
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151837/ 86525197
Adresse: Rolf Hofmos gate 6
Gnr/Bnr: 133/50

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

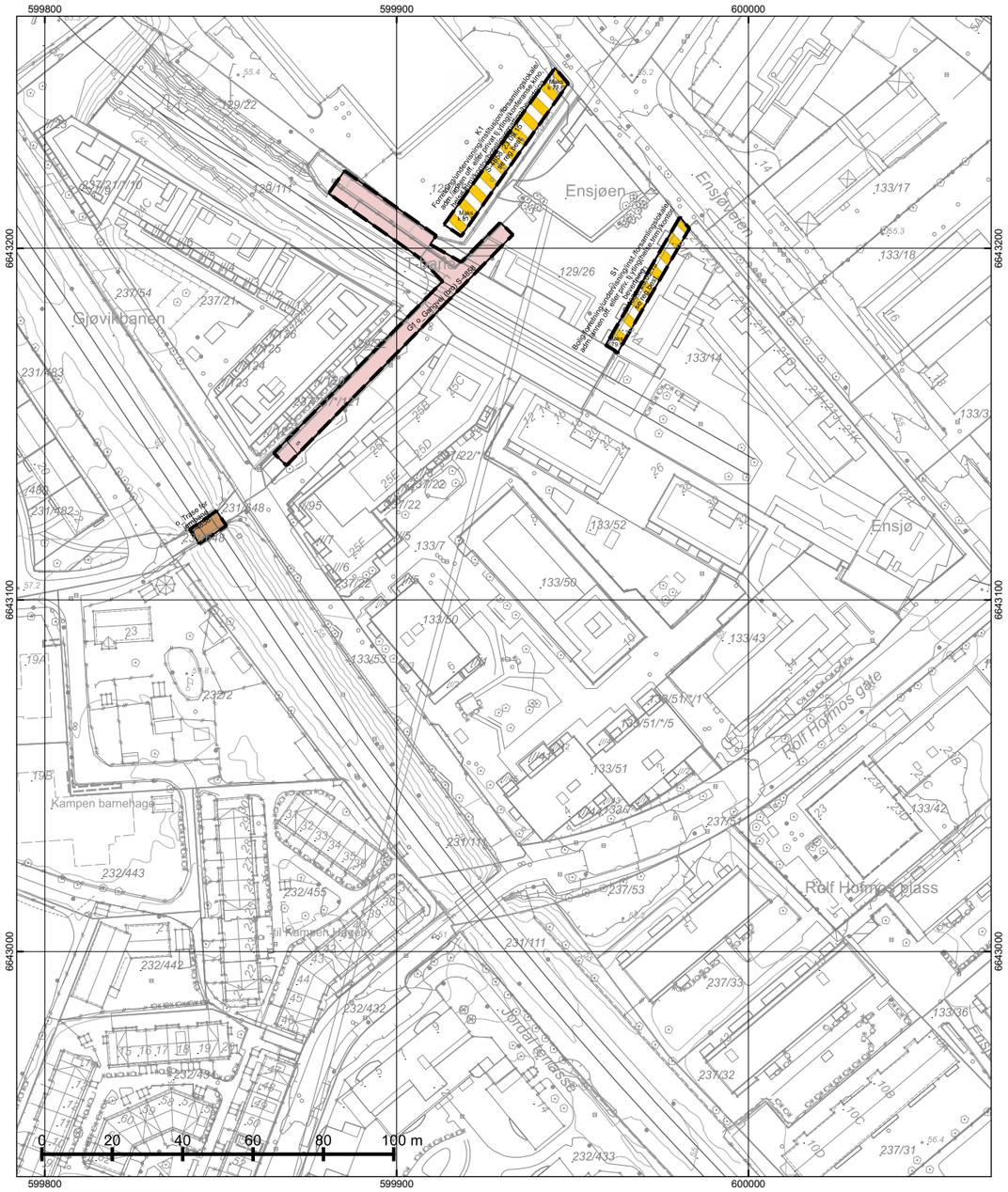
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151837/ 86525197
Adresse: Rolf Hofmos gate 6
Gnr/Bnr: 133/50

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151837/ 86525197

Adresse: Rolf Hofmos gate 6

Gnr/Bnr: 133/50

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

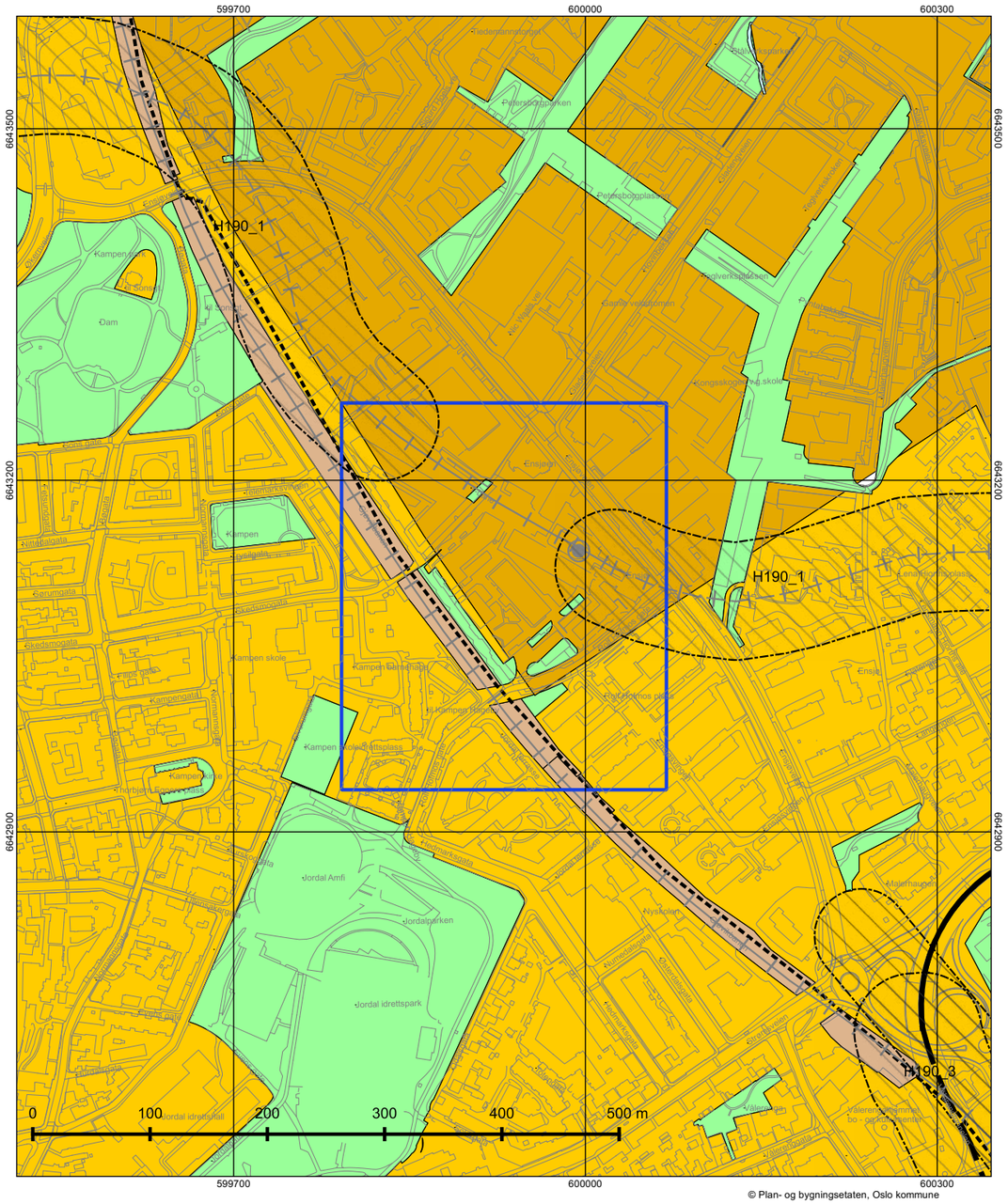
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151837/86525197
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

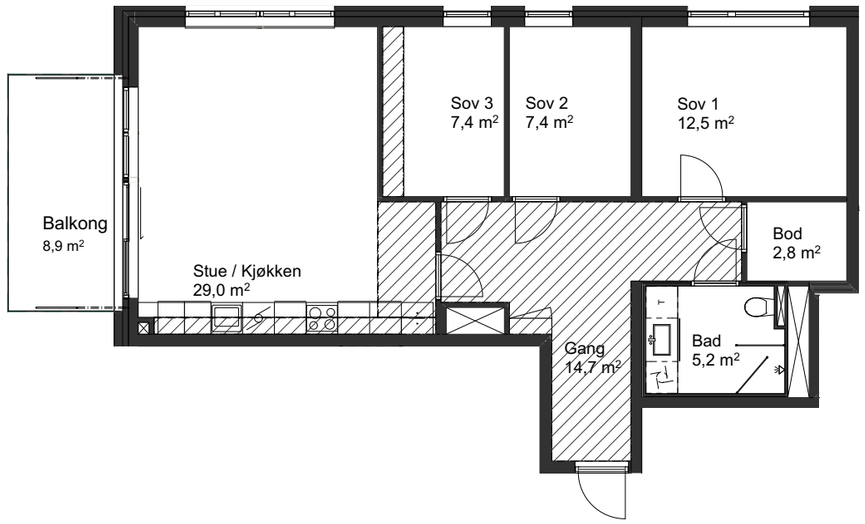
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



Definisjoner:

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler og innredningsenheter. Nettoareal (NTA) er begrenset av de omsluttende veggers innside. (Der tegninger opplyser arealer pr. rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.)

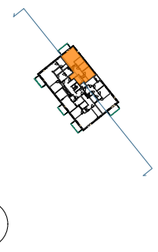
P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leilighet, uavhengig av hva disse sjaktene betjener. Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot. Går sjakten mot bod blir det S-rom (ikke P-rom). Der sjakten ligger mellom S-rom og P-rom vil sjakten bli S-rom (ikke P-rom).

Definisjoner og beregninger er basert på
- NS3940: 2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.
- Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig. En veileder basert på NS 3940.

Beskrivelse:

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Mindre justeringer av boligen kan forekomme, herunder også plassering av tekniske installasjoner, samt endring av innkassinger og nedsenking av himling. Endelig hage- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- Kjøkken ihht tegning fra leverandør
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- Nedsenket himling er vist med skravur på tegningen.
- Nedsenket himling på bad og wc er ca. 2,2 meter og vises ikke ved skravur.
- Det vil forekomme synlige sprinkelhoder.

Sett fra gårdsrom



SKANSKA
Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo
Tlf: 40 00 64 00

Ensjø Torg Bygg O
Kontraktstegning O 505

Leilighetstype O-11	**Ant. rom:** 4	**Målestokk:** 1:100
Leilighetsnummer O 0505	**BRA:** 84,8 m²	**Tegner:** RC
Bygg | **Etasje** | **P-rom**	**Tegningsnr.:** O-A-200-26-O0029	**Kontroll:** NH
O | Plan 5 | 81,5 m²	**Tegnet dato:** 09.04.2018	**Rev.:**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Nabolagsprofil

Rolf Hofmos gate 6 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Helsfyr T-bane, buss	16 min 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	21 min 1.7 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

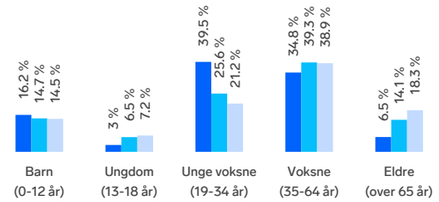
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Jordal	2 min
Spar Ensjø	2 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

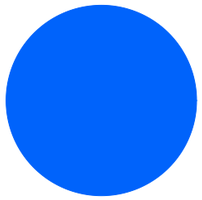
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	4 min 0.4 km
Kampen park Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	5 min

Boligmasse



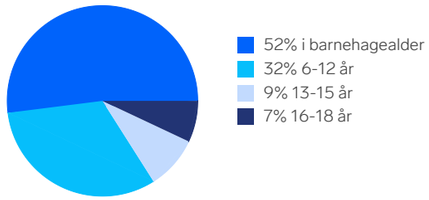
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

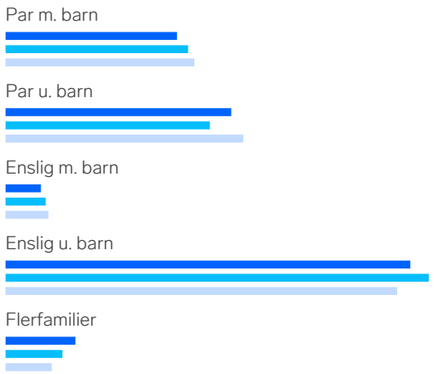
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	12 min
Vitusapotek Ensjø Torg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



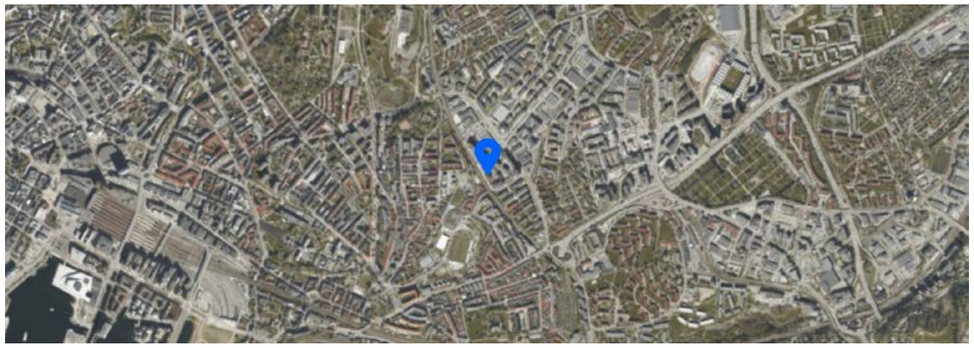
Familiesammensetning

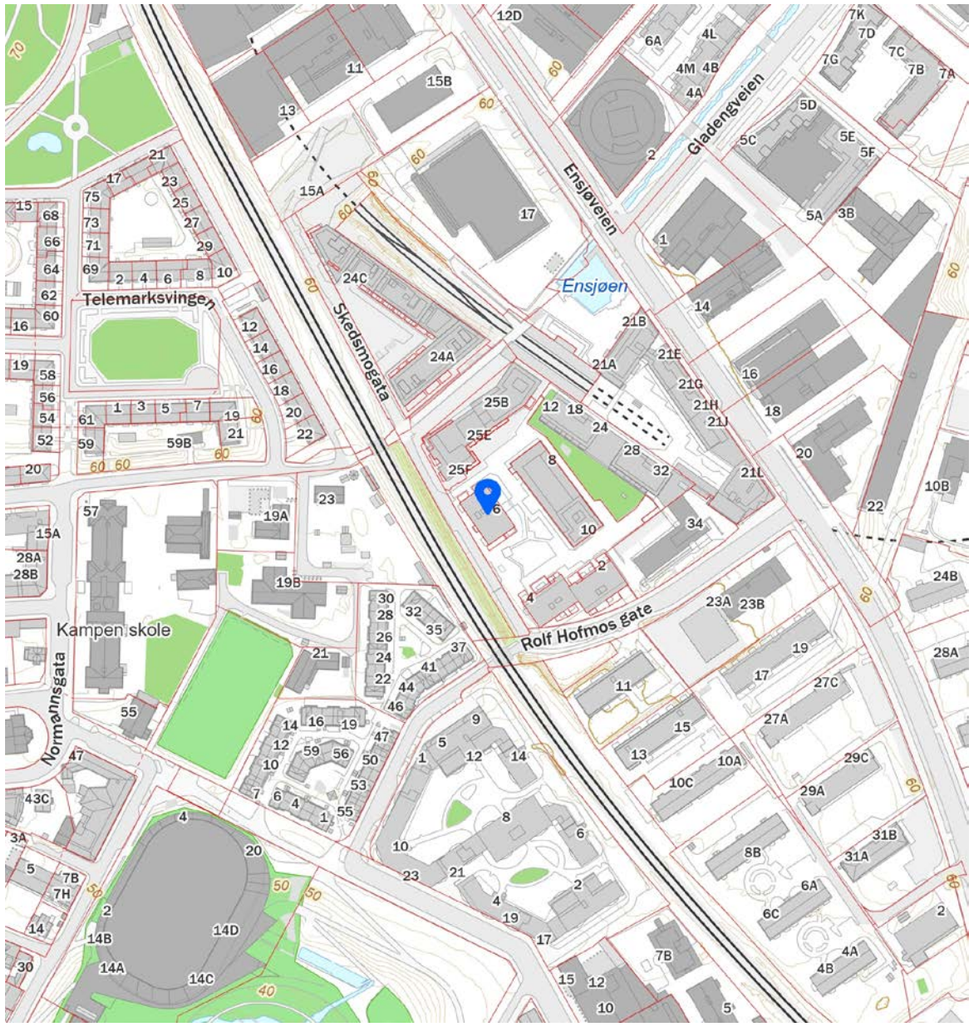


Sivilstand

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

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



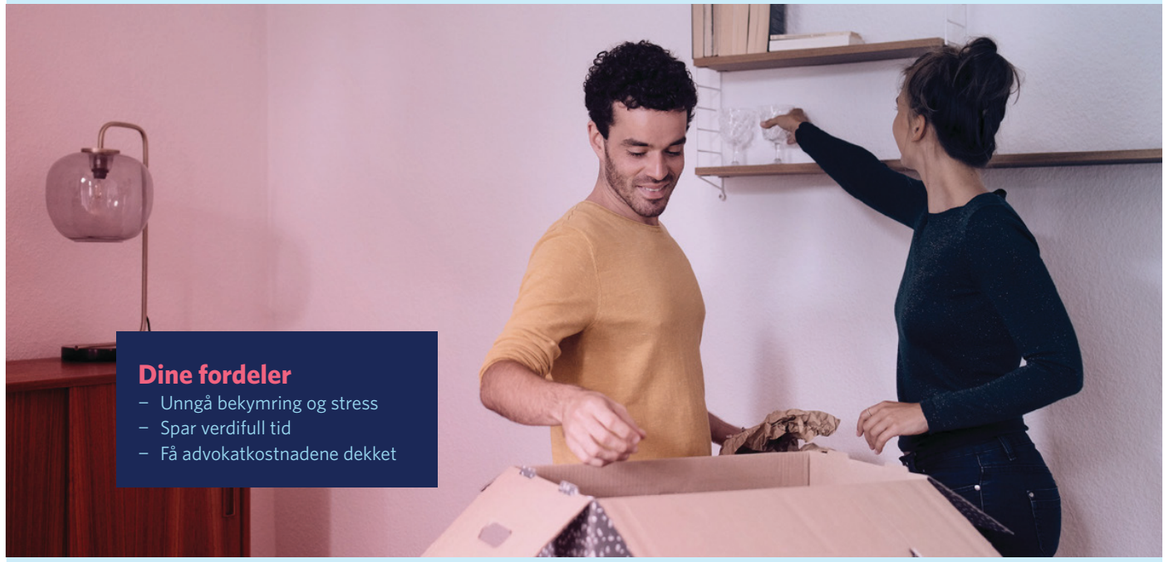


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Söderberg & Partners | Eiendom

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND · ADVOKATFORENINGEN · EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer 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!

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		

EGENKAPITAL BESTÅR AV:
Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom
Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:
Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

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

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

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

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

EMERA

EIENDOMSMEGLING