

aktiv.



Skedsmogata 25C, 0655 OSLO

**Bo som en konge på toppen av
Ensjø Torg!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 680 000,-
Omkostn.: Kr 318 390,-
Total ink omk.: Kr 12 998 390,-
Felleskostn.: Kr 5 154,-
Selger: Glenn Alexander Nilsen
Caroline Nilsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 115/120 kvm
Tomtstr.: 1720.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 22
Snr. 92
Oppdragsnr.: 1002260101

SJELDEN MULIGHET

Lys og lekker toppleilighet med solrik balkong!

Drømmer du om å bo i byen, og samtidig ha plass til hele familien? På toppen av Ensjø Torg - ved Ensjø t-bane og Kampen - kan drømmen gå i oppfyllelse!

Den unike, store toppleiligheten vi nå selger er ypperlig for storfamilien, eller deg som setter pris på ekstra godt med boltreplass. Her er det flere sosiale soner, store vinduer på rekke og rad, og en herlig fargepalett som gir deg god følelsen i det du trækker over dørstokken. I tillegg får du 5 soverom, 2 bad og et moderne og stilfullt HTH kjøkken. Fra den solrike balkongen kan du nyte en utsikt over det urbane nabolaget, Kampen kirke og fjorden i det fjerne.

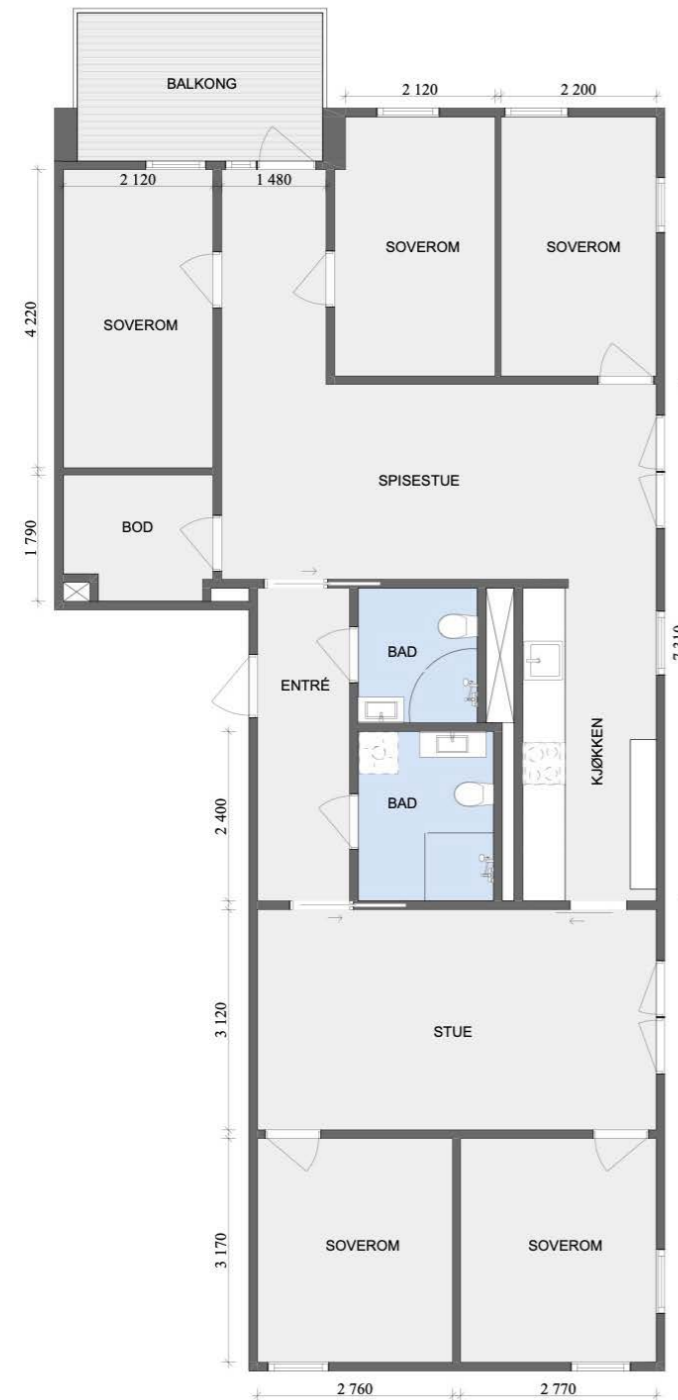
- Nybygggaranti
- Fleksibel planløsning
- P-plass med el-billader
- Fjernvarme
- Heis rett opp
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 66 |
| Tilstandsrapport | 80 |
| Egenerklæring | 101 |
| Energiattest | 105 |
| Nabolagsprofil | 106 |
| Forbrukerinformasjon | 198 |
| Budskjema | 199 |

Plantegning



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869



Intervju med selger

Strømforbruk?

700 kWh for strøm + 900 kWh vannbåren varme og varmtvann.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

1 p-plass med elbil-lader i Ensjø torg sameie medfølger leiligheten. Dersom kjøper er interessert kan ytterligere 1 p-plass kjøpes av selger til avtalt pris.

Gjesteparkering kan bookes i samme garasjeanlegg

Når kjøpte dere eiendommen?

September 2024

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet, utsikt og mange soverom

Hvorfor skal dere flytte?

Barna flytter ut og vi trenger ikke like stor plass

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

At stuen, spisestuen og kjøkken er adskilt. Mange soner og vid utsikt

Hva har dere likt best med området?

At det er sentralt, nærhet til skole og fritidsaktiviteter. Hyggelige naboer

Til slutt - beskriv boligen med tre ord.

Fleksibel, romslig, unik



Leiligheten har en fantastisk flott beliggenhet - luftig og fritt i toppetasjen (8.etasje)!



CHOOSE
A HAPPY
LIFE.

MONKEY
BUSINESS
THIS SHIT
IS
BANANAS

LA BOTANIQUE

Aarhus
UDSTILLING
GRAPHIC SHAPES

Man kan trygt si at dette er en bolig med høy WOW-faktor!

Her har du hele 115 kvm å boltre deg på og planløsningen kan tilpasses dine behov. Det er parkett på alle gulv og vannbåren varme i entré, spisestue, stue og kjøkken som sørger for en lun og god innetemperatur året rundt.

Med flere stuer eller oppholdssoner kan man ha gjester i én sone, og barna besøk av sine venner i en annen. Dette gjør det enklere å opprettholde et sosialt liv uten at man forstyrrer hverandre.





Det stilrene kjøkkenet fra HTH har en gjennomgående løsning, og binder den store spisestuen og stuerommet



Her er hvitevarer som mikrobølgeovn, komfyr med induksjonstopp og oppvaskmaskin integrerte. Den fine benkeplaten og de rektangulære flisene mellom over-og underskap skaper et gjennomført og flott helhetsinntrykk!

Om du vil diske opp med en deilig hjemmelaget frokost, eller kjøpe ferskt brød og rundtykker fra bakeren har du alle tilbud i tøffelavstand på Ensjø, eller kun en kort spasertur unna på Kampen.





Stuen har med sin dusrosa fargetone en behagelig og harmonisk atmosfære.



Å male vegger og tak i samme farge gir følelsen av et større rom, og skaper også en mer helhetlig stil på rommet. Med de franske balkondørene åpne kan du nyte utsikten over den fine hovedgaten på Ensjø.

Små firbente familiemedlemmer vil nok også trives her:-)



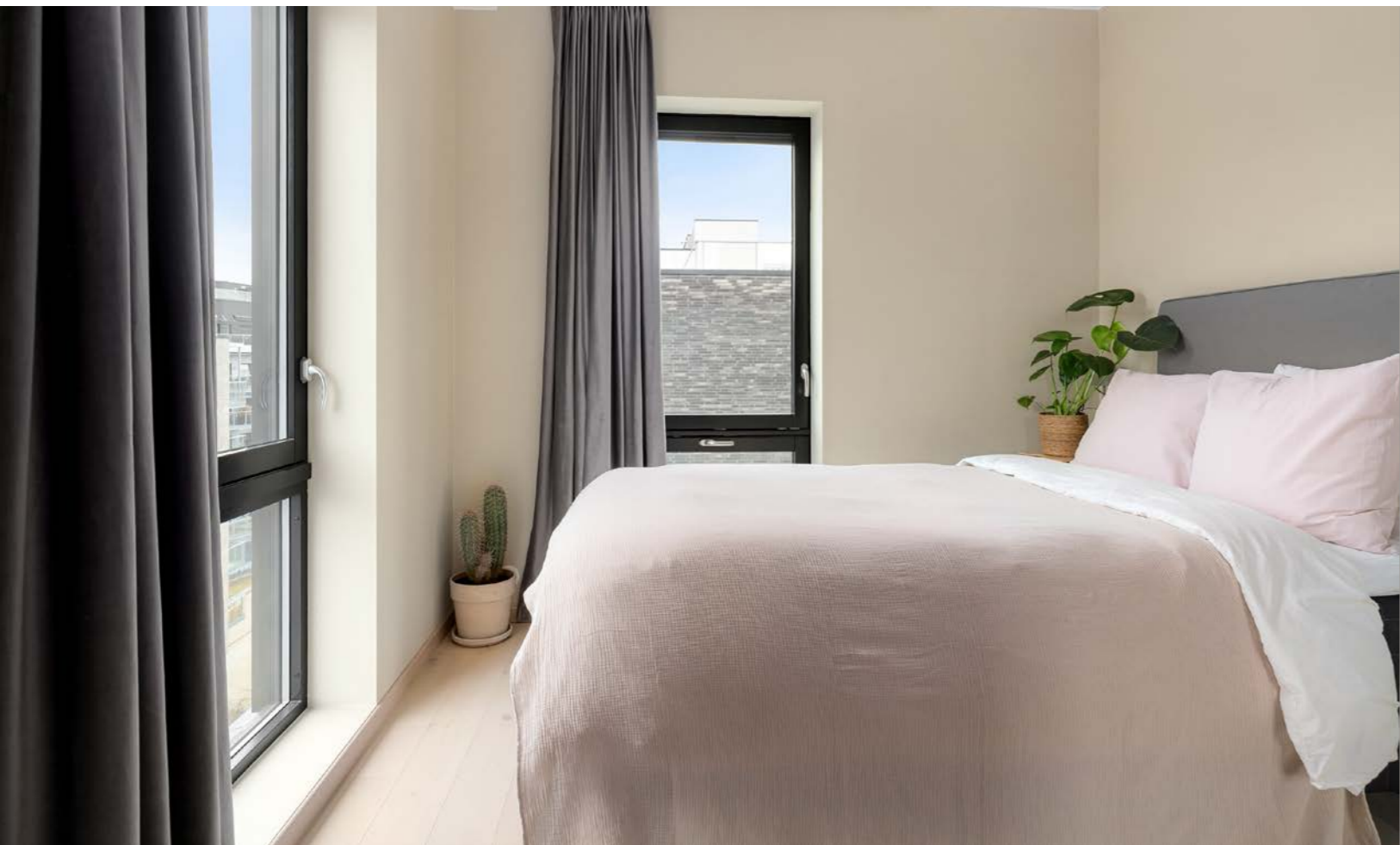


Leilighetens 5 soverom er fordelt i hver sin ende av leiligheten. 2 av soverommene har tilgang fra stuen.



Soverom 1 - Alle rom i leiligheten har sine unike farger som setter stemningen.

Garderobeskap eller skyvedørgarderobe tilfredstiller behovet for lagringsplass på alle rommene.





Den gjennomgående planløsningen skaper god flyt mellom rommene og slipper mye naturlig lys inn fra flere



Soverom 3, 4 og 5 ligger i motsatt ende. Dette rommet benyttes i dag som et hovedsoverom.



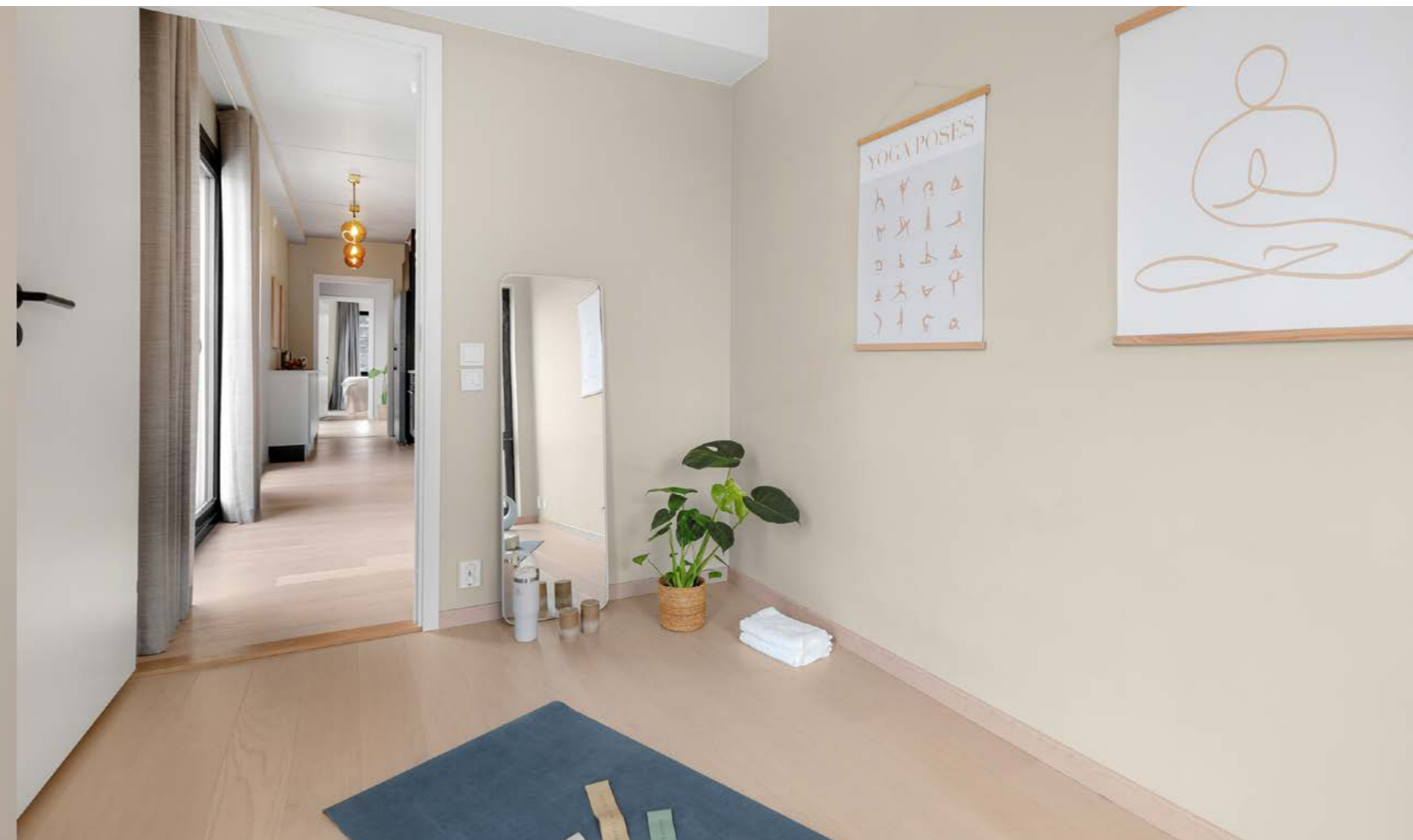
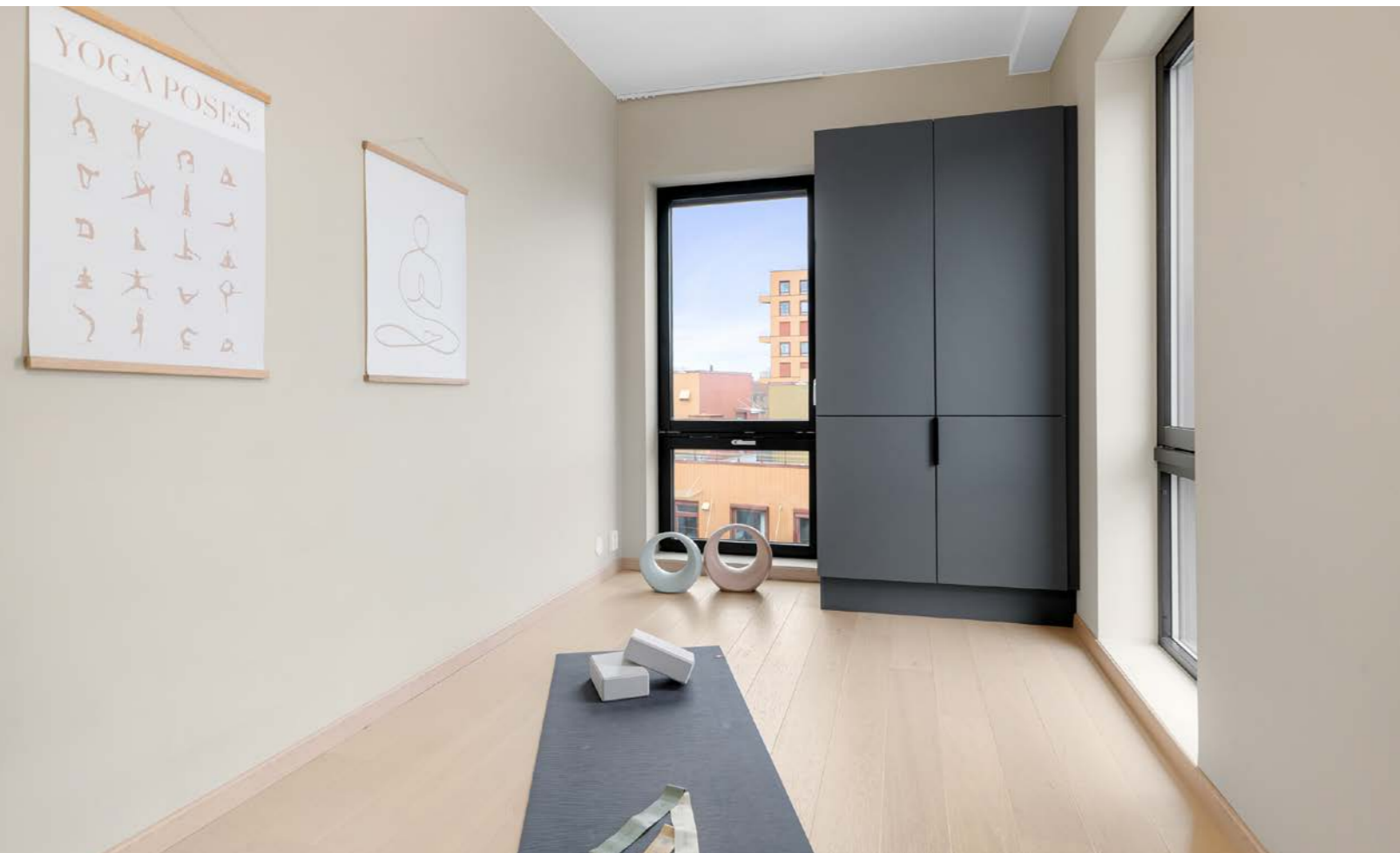
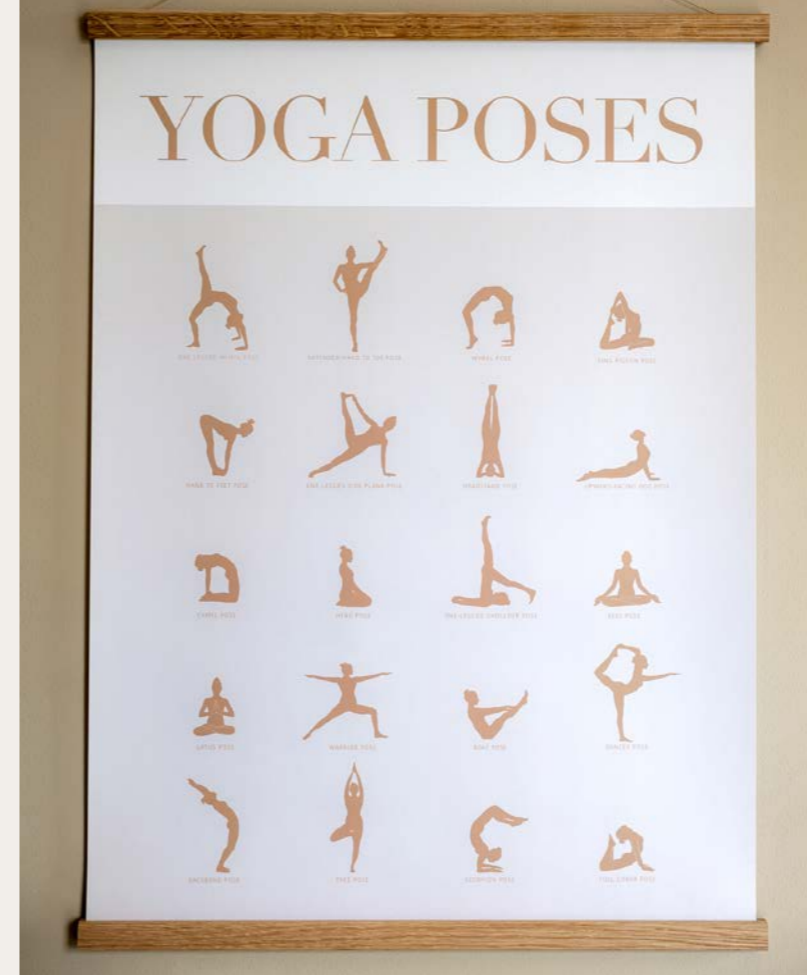
Alle soverom nyter rikelig med lys og har en fin utsikt!



Soverom 5

Rommene kan innredes etter behov.

Barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller treningsrom? Du bestemmer!





Den flotte balkongen blir en deilig forlengelse av leiligheten på sommerstid.

Her kan solen nytes fra tidlig formiddag til langt utover kvelden. Innred med en koselig sittegruppe og inviter gode venner på besøk!

Du kan også nyte en utsikt over det urbane nabolaget og Holmenkollen i det fjerne, samt spiret til Kampen kirke og fjordgløtt.





På toppen av bygget finner du en flott takterrasse med sol fra morgen til kveld, utsikt, sittegrupper og hengekøye. Takterrasen er pent opparbeidet med beplantning og plassbygde møbler.





Fantastisk utsikt over nabolaget og byen!



Leiligheten har to romslige baderom noe som gjør hverdagslogistikken enklere for en stor familie. Dette er



Lekre veggfliser og speil med innfelt belysning. Plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2 har også en god størrelse og er innredet med fliser og innredning i tidløse fargetoner.

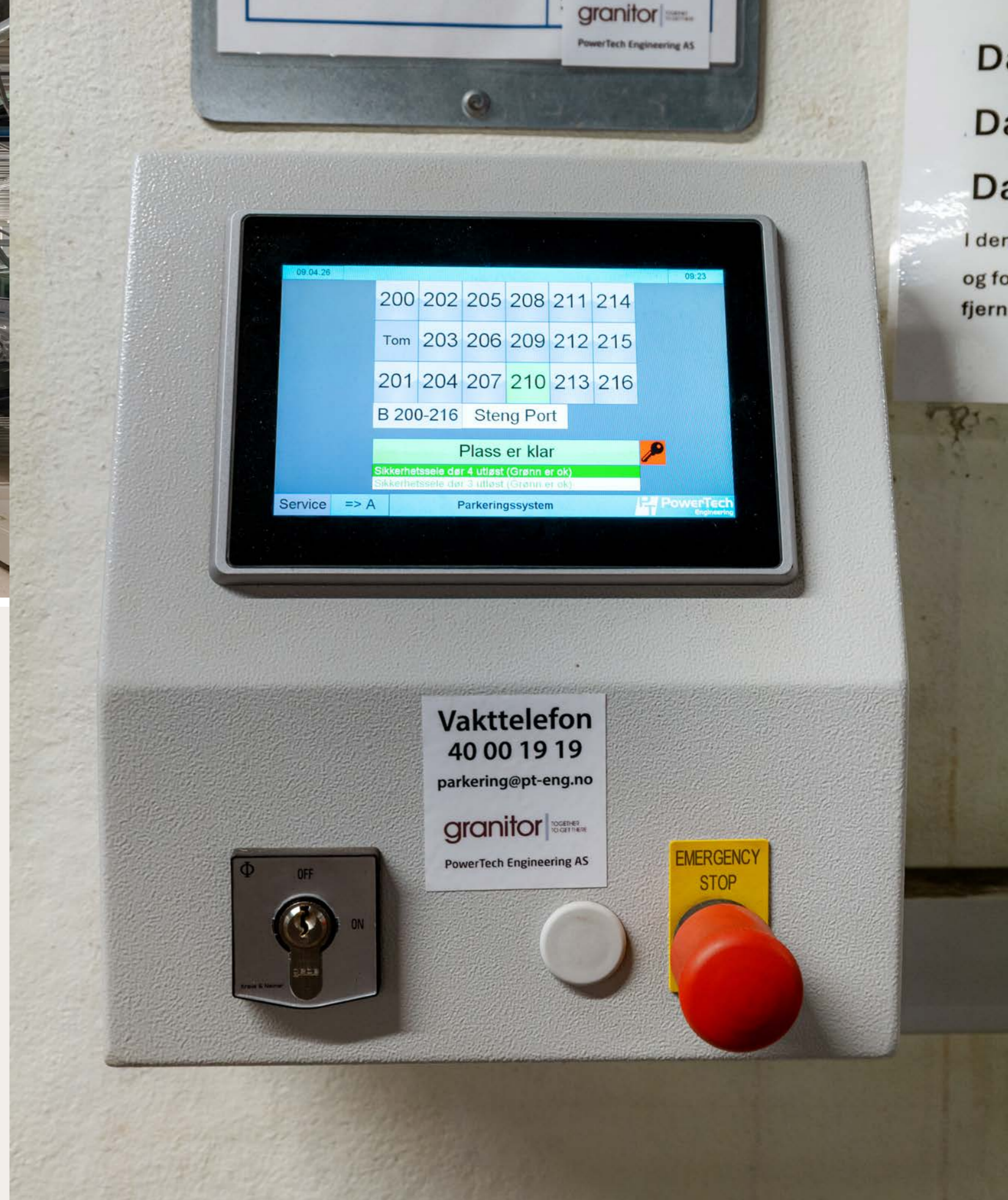




Inngangspartiet er åpent, lyst og luftig med god hengeplass for ytterklær og praktiske skoskap.



Med leiligheten følger det en parkeringsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.
Det er mulig å kjøpe ytterligere en p-plass i samme garasjeanlegg fra selger. Pris etter avtale.



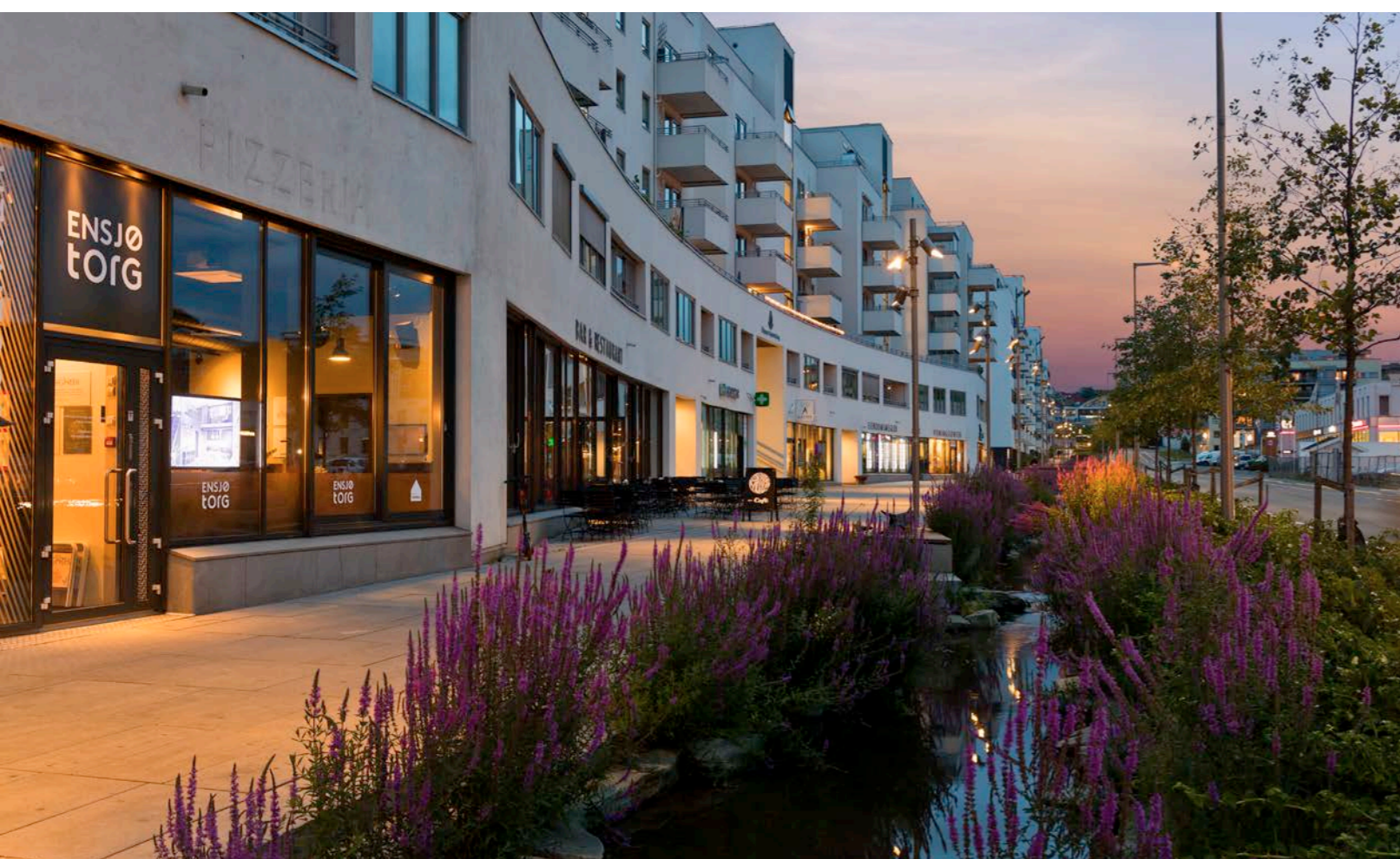


Beboerne i sameiet disponerer også et moderne sykkelrom med bl.a. sykkelpumpe, og vannstasjon som gjør det enkelt å vaske sykkelen etter en tur i marka.

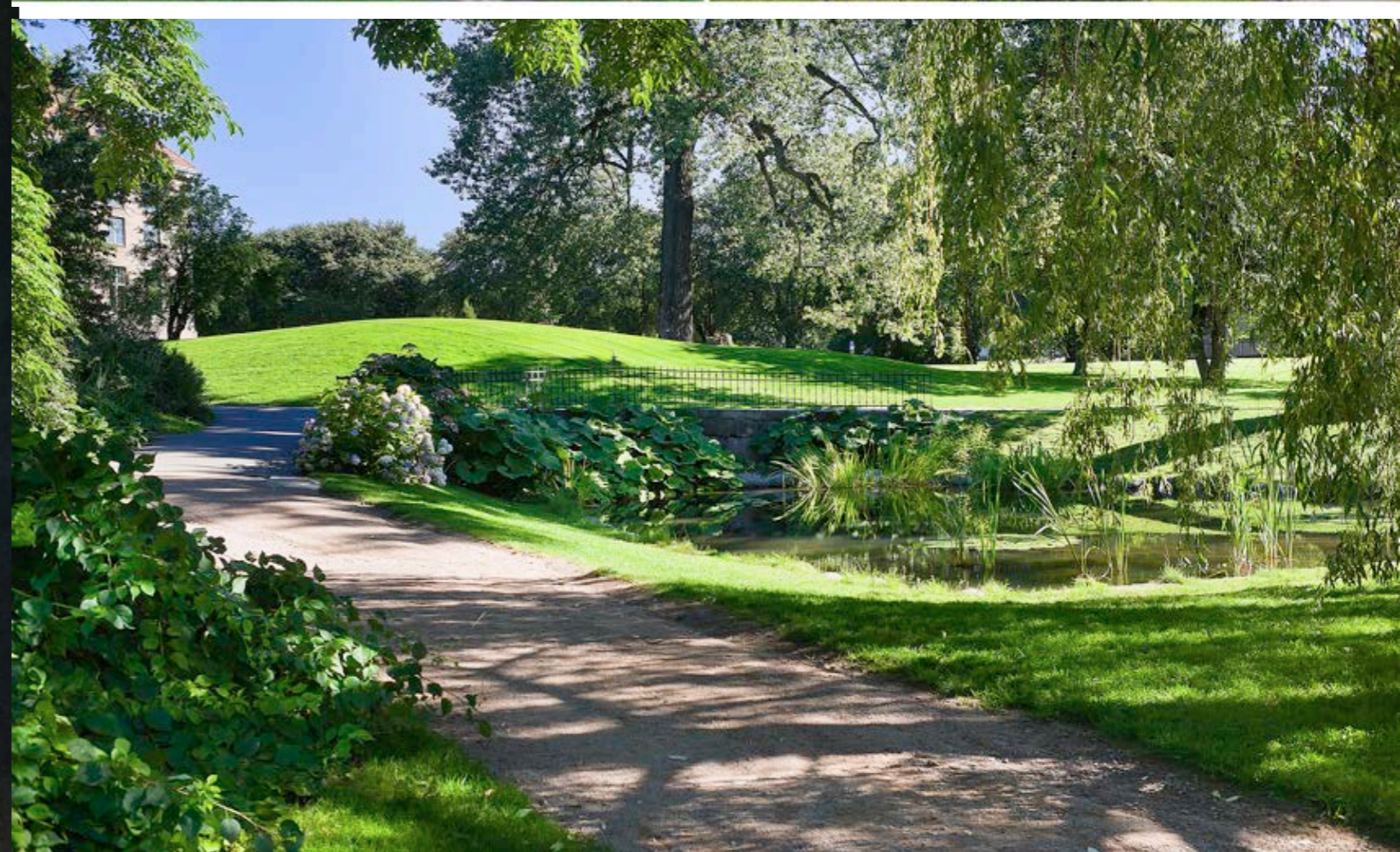



Hyggelig fellesrom som kan bookes til f.eks bursdager o.l.











**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 120 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

8. etasje

BRA-i: 115 kvm Entré, bad, bad 2, spisestue/kjøkken, stue, teknisk bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5

TBA fordelt på etasje

8. etasje

7 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "92". Boden er plassert i Skedsmogata 25 B. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0802. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,6 M.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1720.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Ensjøbyen er et nytt og spennende område som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen og allerede nå ser man store forandringer i positiv forstand. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010. Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn. Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden. Les mer om dette spennende prosjektet på: www.ensjobyen.no.

Ensjø ligger i bydel Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Lille Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og flotte turområder rundt Valle Hovin.

Ensjøbyen ligger i gangavstand til sentrum. Det er ca 6-7 minutter med T-banen til Jernbanetorget og Karl Johan. Sjarmerende Grünerløkka er også en kort

gåtur fra leiligheten.

Svært godt kollektivtilbud med flere T-banelinjer som passerer den nylig oppgraderte Ensjø T-banestasjon som er like utenfor døren, samt busslinjer som linje 37, 401 og 411. Flybussen passerer på Helsefyr som ikke er lange gåturen fra leiligheten.

Dagligvarebutikker, restauranter, apotek m.m. finnes også like utenfor døren.

Her har du alt i nærheten samtidig som du bor stille og tilbaketrukket.

Fra Ensjø kommer du deg stort sett rundt i hele byen ved en direktelinje.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Dører: Brann- (EI 30) og lydklassifisert (40 db) entredør fra byggeperioden med elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra spisestue/kjøkken. Balkongen er orientert mot nordvest. Fransk balkong i spisestue/kjøkken, orientert mot nordøst. Fransk balkong i stue, orientert mot nordøst. Merknad: Balkong med ettermonterte, værslitte gulvflater.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TGIU

8. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

8. etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Innhold

Entré, to bad, spisestue/kjøkken, stue, teknisk bod,

fem soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- lampene over spisestue og på stuen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger ikke:

- kjøleskapene på kjøkken og vaskemaskinen

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Malt stue, vegger og tak
- Malt kjøkken/ spisestue, vegger og tak
- Malt entré, vegger og tak
- Malt 1 soverom, vegger og tak
- Lagt treheller på balkong

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har felles avtale om bredbånd. Dette betales via felleskostnader.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg tilknyttet sameiet. Gnr. 133/49 P-plassen har elbil lader.

Månedlig felleskostnad er kr. 704,- pr. mnd. Lading kommer i tillegg. De som skal lade oppretter egen bruker hvor det faktureres for strøm etter forbruk.

Det er mulig å kjøpe ytterligere en p-plass i samme garasjeanlegg fra selger. Pris etter avtale.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93733826

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré, spisestue/kjøkken, stue og baderommene.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

12 680 000 (Prisantydning) -----

Omkostninger

317 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

318 390 (Omkostninger totalt)

330 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 333 090 (med Boligkjøperforsikring

inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 998 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 010 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 013 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)) -----

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 498 340 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 993 359 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

115/6865

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 5 154,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader likt pr seksjon kr 352,-
- Felleskostnader brøk bolig kr 4 512,-
- Bredbånd kr 290,-

Bredbånd øker fra kr 290 til kr 311, med virkning fra 01.05.2026.

Det kommer i tillegg egen faktura hver mnd på v.vann fyring . Denne var på eksempelvis kr 1200 i januar i år og kr 500 i august i fjor.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker normalt leilighetens andel av sameiets driftskostnader, trappevask, vaktmester, komm.avgifter, felles forsikring. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Andel fellesformue

Kr 10 656

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

934005082

Om sameiet

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie har organisasjonsnummer 934005082. Sameiet består av 96 enheter, som er fordelt på boligseksjoner og to næringsseksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning, og sameiets hjemmeside er <https://vibbo.no/4136>.

Vedlagt prospekt følger årsmøtepapirer for 2026 og ekstraordinært møte 2025, protokoll og vedtekter.

Sameiet har et beboerrom som benyttes til ulike formål. Det samarbeides med andre sameier på Ensjø Torg om vektertjeneste.

Vedtatte saker:

- Styret vedtok i høst å øke felleskostnadene med 10 % fra og med 1. januar 2026.
- Bredbånd øker fra kr 290 til kr 311,- pr seksjon pr mnd, med virkning fra 01.05.2026.
- Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.
- Styret anbefaler årsmøtet å stemme for PwC Assurance AS. Styret har ingenting å utsette på

fjorårets revisjon av sameiet, og mener PwC har fungert godt. PwC Assurance AS er også det rimeligste alternativet.

Generelt

Styret har avholdt 14 protokollførte styremøter siden ordinært årsmøte 2025 og har hatt omfattende digital kommunikasjon for å håndtere alle løpende saker og nødvendige oppfølginger i sameiet. I høst ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å formelt velge «ny» revisor da PwC, sameiets tidligere revisor, gjennomgikk omstrukturering av selskapet. Sameiets nyvalgte revisor er Tell Norge AS (tidligere midlertidige PwC Assurance AS). Styret fikk også gjennomført et hyggelig og uformelt treff mellom styret og alle beboere i beboerrommet i januar 2026. Det var ikke så mange som dukket opp, men styret synes det var veldig hyggelig med alle som møtte. Styret har som ambisjon å arrangere flere slike treff ıla året hvor vi alle får anledning til å hilse på naboene våre og ta opp stort og smått med styret om det skulle være noe. Styret er takknemlig for alle gode ideer og engasjement fra beboerne.

Serviceavtaler

Som nytt sameie har utbygger inngått de viktigste serviceavtalene før sameiet overtok bygget. I de første årene er det imidlertid flere serviceavtaler som må reforhandles eller justeres, og nye som må inngås etter hvert som behovene oppstår. Styret jobber kontinuerlig med å inngå eller justere serviceavtaler der det er hensiktsmessig.

I 2025/26 har styret jobbet med å justere og inngå gode serviceavtaler for:

- Stell av tak- og uteareal (gartneravtale)
- Service- og vedlikehold av dører og låser
- Vask av fellesarealer (Behovet for vask av

fellesarealene vurderes løpende gjennom året. Matteleie ved inngangsdørene og i heisene bidrar til å redusere tilsmussing og begrense smuss i oppgangene)

- Vask av søppelsjakter
- Service branntavler og -varslingsanlegg
- Elektro-tjenester
- Revisor
- Alminnelig serviceavtale for heis (Det har vært enkelte mindre feil og avvik ved heisene. Disse har blitt fulgt opp og håndtert fortløpende av sameiets servicepartner)
- Heis - uavhengig lovpålagt heiskontroll hvert 2. år. (Uavhengig kontroll ble gjennomført i januar/februar 2026. Kontrollen avdekket enkelte mindre avvik, som er meldt som reklamasjon og følges opp av underentreprenør og servicepartner)

I tillegg samarbeider vi med de andre sameiene på Ensjø Torg om vektertjeneste for å redusere utfordringer som er flagget knyttet til tyveri, tagging, samt salg og bruk av narkotika.

Fremtidige planer

- Dueproblematikk
- Etablering av et renseanlegg for å bevare felles infra-rørstruktur i sameiet
- Forbedre bookingløsning til beboerrommet
- Forbedre fjernvarmekontroll
- Løpende kostnadsvurderinger og evalueringer av etablerte serviceavtaler + vurdering av nødvendighet og evt. bytte av leverandører
- Etablering av trivselsgruppe i sameiet. En slik gruppe kan eksempelvis ta initiativ til sosiale tiltak og/eller forbedringer i sameiet
- Oppgradering av fellesområder som felles takterrasse og/eller endringer i beboerrommet

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (11 700,-)

Årsresultat for 2025: -37 108,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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, vasker og dusjvegger.
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseiere som har vinduer mot Sporveiens eiendom, har selv ansvaret for å vaske disse utvendig iht. bestemmelsene i pkt. 11-4 (2)
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde

avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 22, seksjonsnummer 92 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst

følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/237/22:

Heftelser i eiendomsrett:

12.03.1941 - Dokumentnr: 1941/2574-1/105 - Erklæring/avtale DEN SØRVESTRE, RESTERENDE DEL AV HOVEDBØLET, FORUTSETTES I HANDEL OG VANDEL Å FØLGE NABOEIENDOMMEN I OSLO, SKEDSMOGATA 25 Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

01.02.1949 - Dokumentnr: 1949/401707-1/105 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om kloakkledning Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

01.02.1949 - Dokumentnr: 1949/401708-1/105 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. støttemur Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

23.09.1960 - Dokumentnr: 1960/11690-1/105 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

28.02.1975 - Dokumentnr: 1975/504128-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

07.08.1998 - Dokumentnr: 1998/45328-2/105 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 35
FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 35
FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 35
FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 35
FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 35
FNR: 0
SNR: 5
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

20.11.2019 - Dokumentnr: 2019/1391118-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

22.03.2023 - Dokumentnr: 2023/305823-1/200 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

22.03.2023 - Dokumentnr: 2023/305823-2/200 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

22.03.2023 - Dokumentnr: 2023/305823-3/200 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

04.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2191571-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 700 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig- og næringsbygg datert 03.09.25.

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger.
Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.
Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo.
Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei
Via fellesarealer.

Tilknytning vann
Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting

Følger detaljregulering for Skedsmogata 25 (plan-ID S-5097). Planen legger til rette for bymessig og banebasert boligfortetting med utadrettet virksomhet på gateplan. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Ensjø -Tyngdepunktet (plan-ID S-4858), som regulerer området til kombinerte formål for bebyggelse og anlegg..
21.10.2020

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til reguleringsplan S-4858. I tillegg omfattes eiendommen av hensynssone H190 (Andre sikringssoner) i henhold til detaljregulering S-5097, med bestemmelser knyttet til en spillvannsledning.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for

krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitalt prospekt
- 7 500 Fotograf
- 5 000 Innhenting av off. info
- 19 900 Markedspakke Premium
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 14 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 75 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.04.2026

Tilstandsrapport

📍 Skedsmogata 25C, 0655 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 22, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2307

Eiendomsverdi ref nr: NY1081

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Standard med blant annet malte vegger, flislagte bad med gulvarme og parkett på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden, og de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført. Leiligheten ligger i 8. etasje, og består av entré, to bad, teknisk bod, spisestue/kjøkken, stue og fem soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Malt stue, vegger og tak
- Malt kjøkken/ spisestue, vegger og tak
- Malt entré, vegger og tak
- Malt 1 soverom, vegger og tak
- Lagt treheller på balkong

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekk i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, og innvendig kledd med plater. Utvendig med fasadeplater, trepanel teglsteinsforblending og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapper i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Brann- (EI 30) og lydklassifisert (40 db) entredør med elektronisk dørlås. Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra spisestue/kjøkken som er orientert mot nordvest. Fransk balkong i spisestue/kjøkken, orientert mot nordøst. Fransk balkong i stue, orientert mot nordøst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbaderommet: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Det minste baderommet: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type HTH med matte- og glatte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i stål og plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i teknisk bod. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré, spisestue/kjøkken, stue og baderommene. Automatsikringer i sikringskap plassert i teknisk bod. Innfelte lys i himling i entré, baderommene og i stue/kjøkken. Det er montert lovpålagt røykvarsler, og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 005 082. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Skedsmogata 25 A-F. Sameiet er organisert som et kombinert eierseksjonssameie, bestående av totalt 96 seksjoner. Hvorav 94 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Tomten er på 1720,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 237-22.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

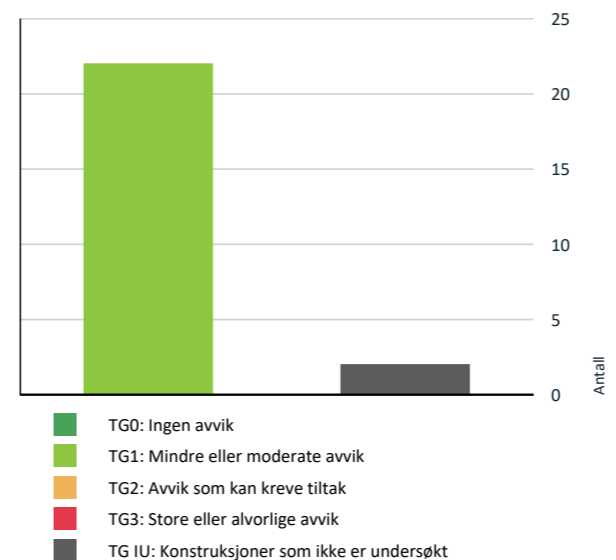
Leilighet

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2024

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- (EI 30) og lydklassifisert (40 db) entredør fra byggeperioden med elektronisk dørlås.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra spisestue/kjøkken. Balkongen er orientert mot nordvest.
Franskbalkong i spisestue/kjøkken, orientert mot nordøst.
Franskbalkong i stue, orientert mot nordøst.
Merknad: Balkong med ettermonterte, værslitte gulvflater.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Armerte betongdeke i elementer. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det minste baderommet: Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

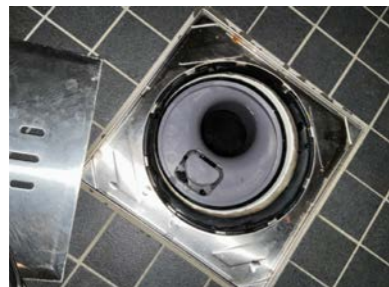
8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

8. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hovedbaderommet: Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

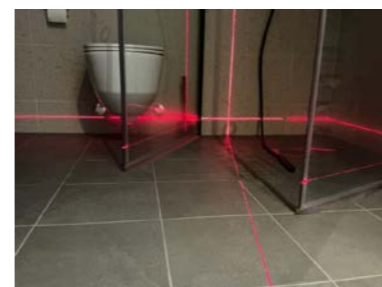
Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

8. ETASJE > BAD 2

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

8. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type HTH med matte- og glatte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaringsdag, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

8. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Samlestokk er plassert i baderomshimlingen i det minste badet.



Samlestokk er plassert i baderomshimlingen i hovedbaderommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i stål og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i teknisk bod.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i entré, spisestue/kjøkken, stue og baderommene. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand. Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



Vannfordelingskap er avsatt i hovedbaderommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i teknisk bod. Innfelte lys i himling i entré, baderommene og i stue/kjøkken.

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.
Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.
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, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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



Automatsikringer i sikringskap plassert i teknisk bod.

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

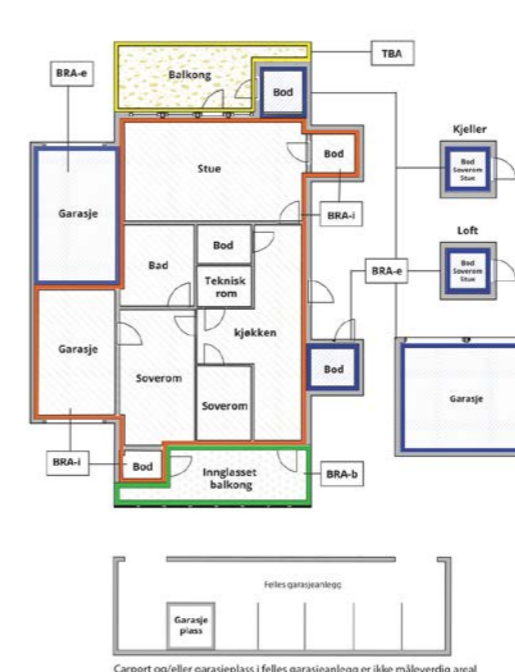
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 8. etasje | 115 | | | 115 | 7 |
| Kjeller - Skedsmogata 25 B | | 5 | | 5 | |
| SUM | 115 | 5 | | | 7 |
| SUM BRA | 120 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 8. etasje | Entré, bad, bad 2, spisestue/kjøkken, stue, teknisk bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 | | |
| Kjeller - Skedsmogata 25 B | | Bod | |

Kommentar

Bolignummer: H0802. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,6 M.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket "92". Bodene er plassert i Skedsmogata 25 B. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 07.4.2026 | Rana Noman Tariq | Takstingeniør |
| | Glenn Alexander Nilsen | Kunde |
| | Caroline Nilsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|--|------------|
| 301 OSLO | 237 | 22 | | 92 | 1720.3 m ² | Ifølge opplysninger hentet fra Ambita. | Eiet |

Adresse

Skedsmogata 25C

Hjemmelshaver

Nilsen Caroline, Nilsen Glenn Alexander

Boligselskap

Ensjø Torg 6
Eierseksjonssameie

Eierandel

115 / 6865

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Organisasjonsnr

934005082

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Ensjø i et etablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk-, næring- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Kort vei til mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer m.m. Jordal idrettsanlegg ligger i området. Kort avstand til Oslo sentrum, Operaen, Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken med vannspeilet, Tøyensenteret med forretninger og servicetilbud. Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum samt botanisk hage ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 005 082. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Skedsmogata 25 A-F. Sameiet er organisert som et kombinert eierseksjonssameie, bestående av totalt 96 seksjoner. Hvorav 94 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Tomten er på 1720,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 237-22.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/ensjo-torg-6-eierseksjonssameie/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, og innvendig kledd med plater. Utvendig med fasadeplater, trepanel teglsteinsforblending og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Vinduer med isolerglass. Oppgangstrapper i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskupe.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|-----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring. | 93733826. | | | |
| Kommentar Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 06.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 06.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 06.04.2026 | Signert 06.04.2026. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. | Gjennomgått | | Ja |
| Eier | | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

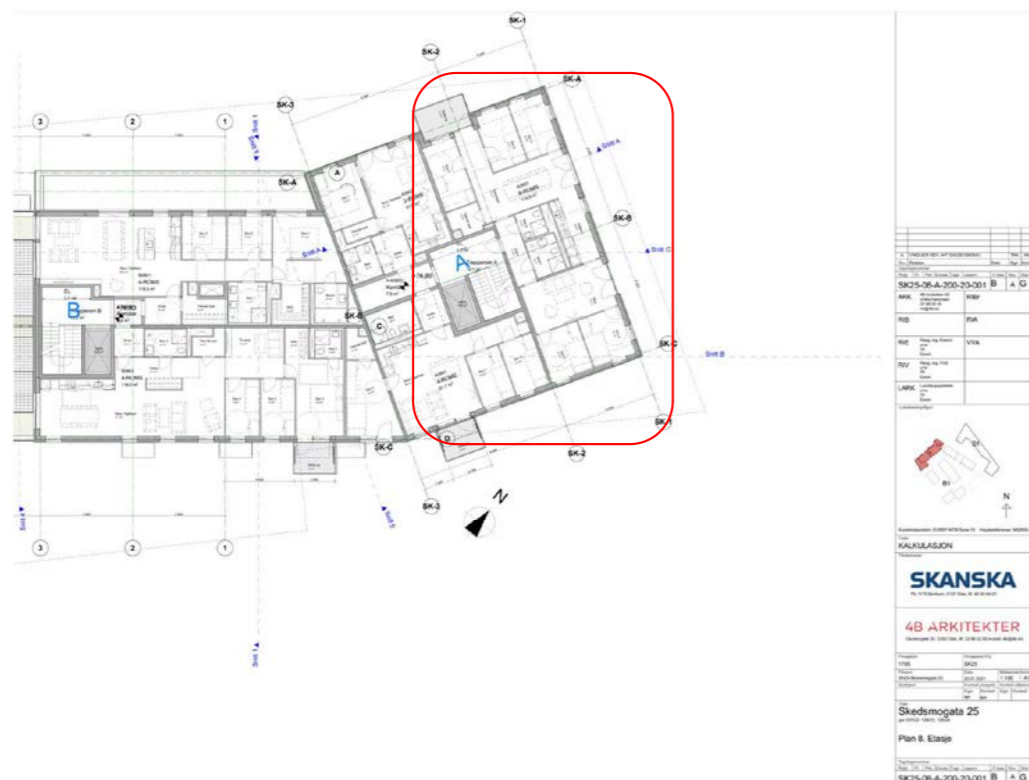
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



bankID
Nilsen, Caroline
SIGNERT
06.04.2026

bankID
Nilsen, Glenn Alexander
SIGNERT
06.04.2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Caroline Nilsen
Glenn Alexander Nilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Skedsmogata 25C
0655 Oslo

0301-237/22/0/92



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

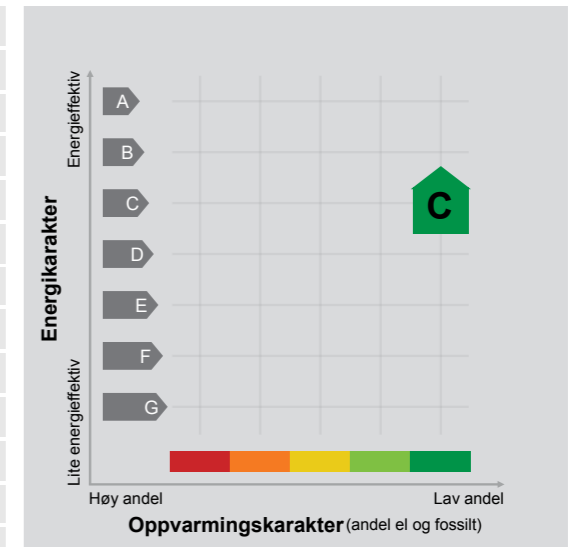
♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse | Skedsmogata 25C |
| Postnummer | 0655 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 237 |
| Bruksnummer | 22 |
| Seksjonsnummer | 92 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301034320 |
| Bruksenhetsnummer | H0802 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-9317 |
| Dato | 14.08.2024 |
| Innmeldt av | Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA |



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Skedsmogata 25C - Nabolaget Ensjø - vurdert av 335 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 1 min | 0.1 km |
| Ensjø T Linje 5N, FB5B | 3 min | 0.2 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 14 min | 1.2 km |
| Lakkegata skole Linje 17 | 21 min | 1.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 10 min | 4.7 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser | 4 min | 0.3 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser | 13 min | 1 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser | 13 min | 1.1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser | 11 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

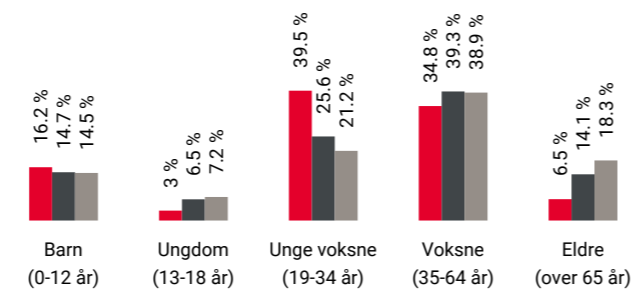
Veldig bra 84/100



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 (1-5 år) 63 barn | 1 min | 0.1 km |
| Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn | 2 min | 0.2 km |
| Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn | 3 min | 0.3 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Spar Ensjø | 2 min | |
| Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord | 3 min | 0.2 km |

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



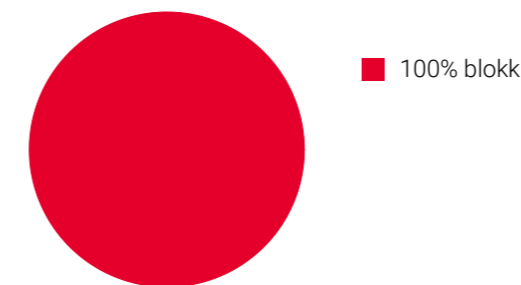
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

| | | |
|--------------------------------|-------|--------|
| Kampen skole Aktivitetshall | 5 min | 0.4 km |
| Kampen park Ballspill | 5 min | 0.4 km |
| Fresh Fitness Ensjø | 3 min | |
| SATS Kampen | 6 min | |

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

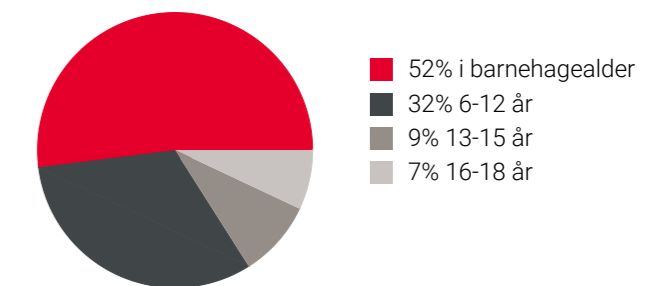
Sitat fra en lokalkjent



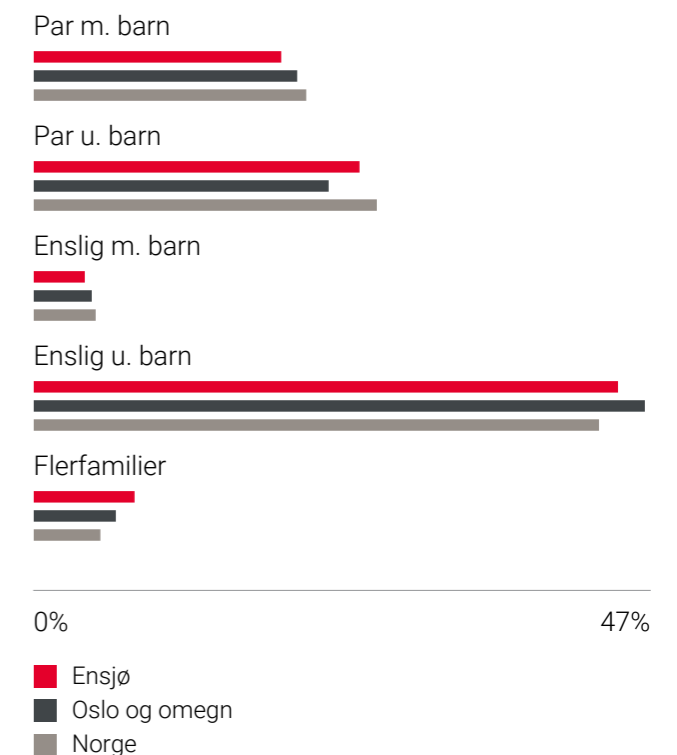
Varer/Tjenester

| | |
|------------------------|--------|
| Fyrstikktorget | 12 min |
| Vitusapotek Ensjø Torg | 3 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

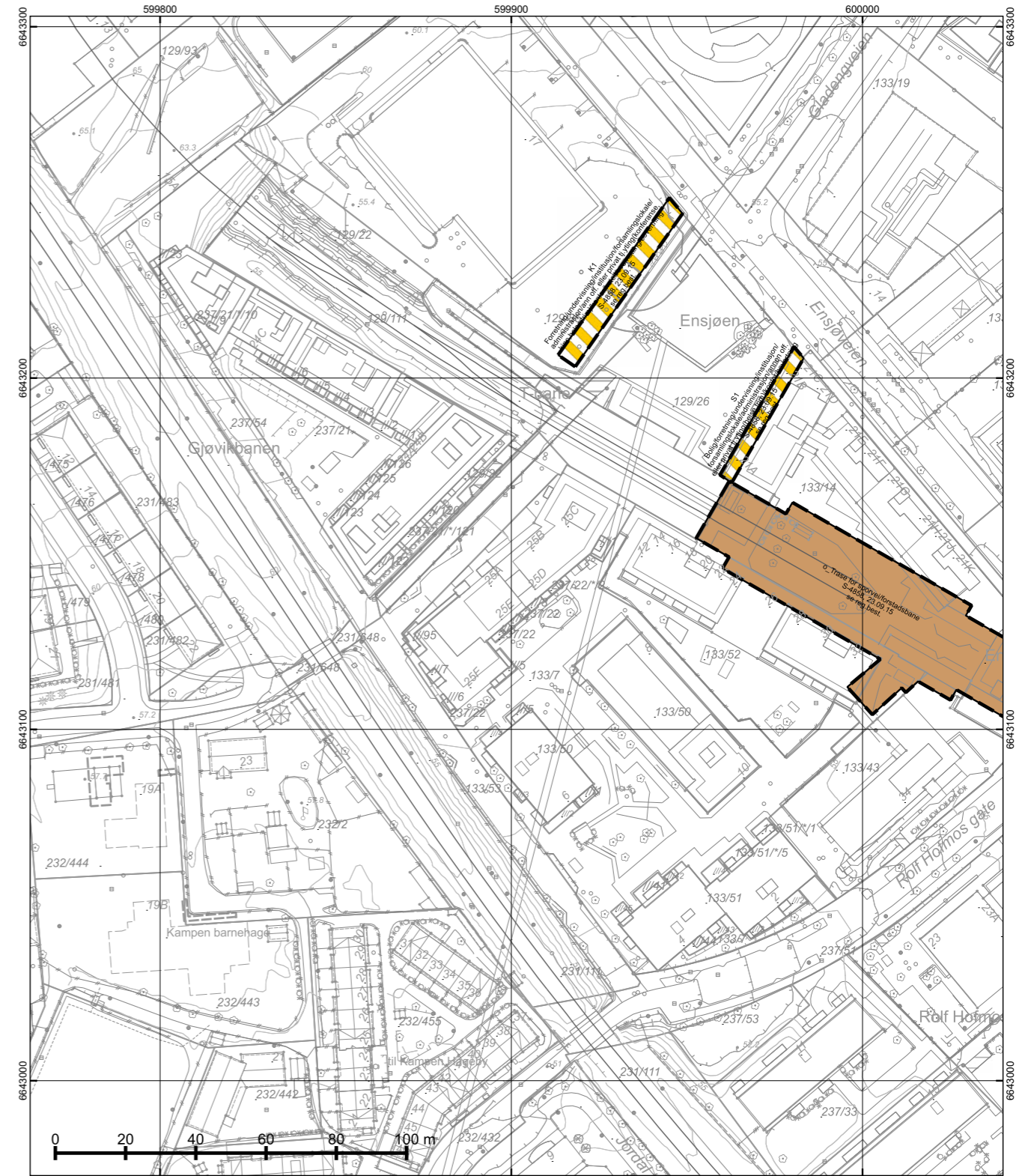
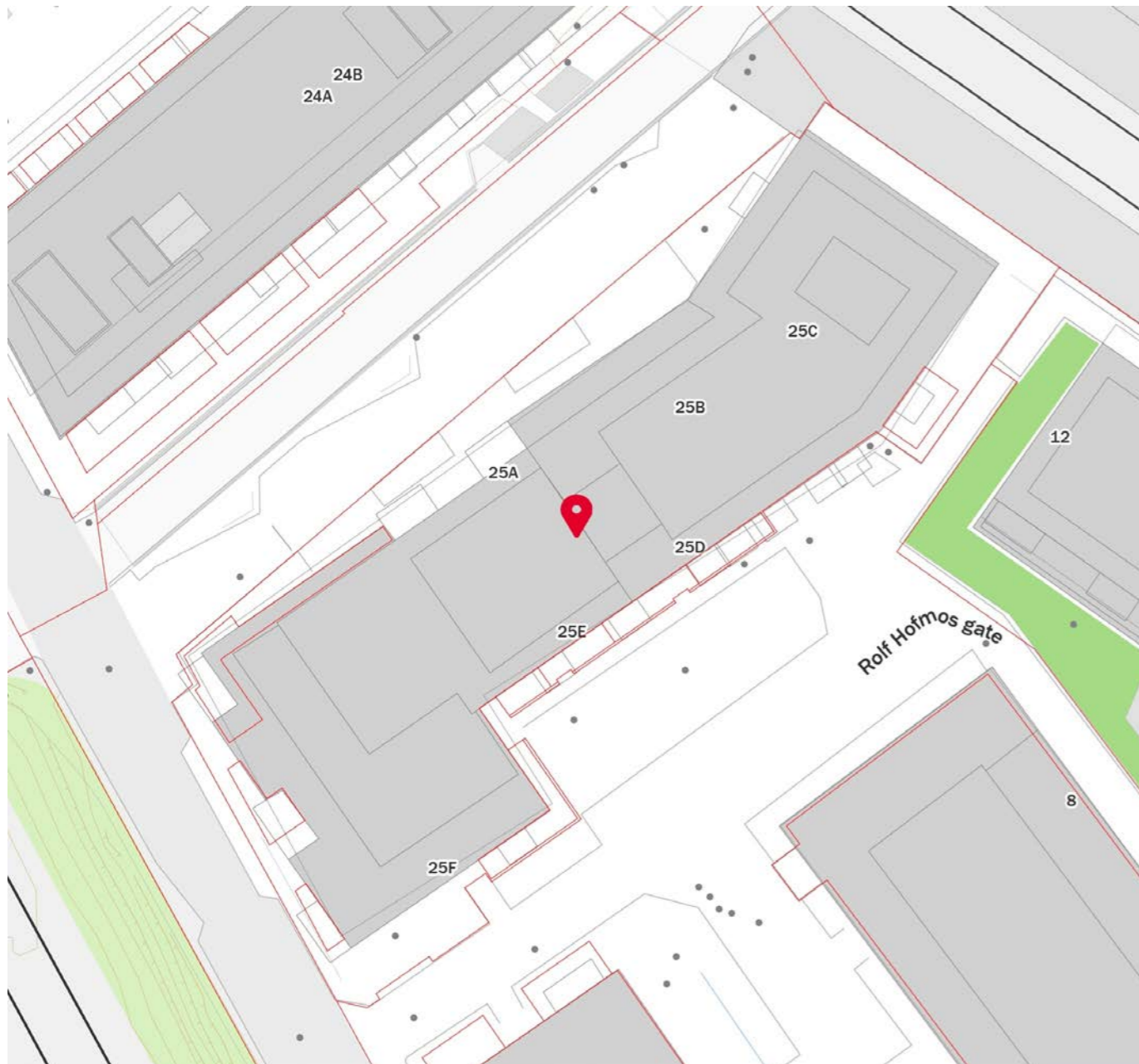
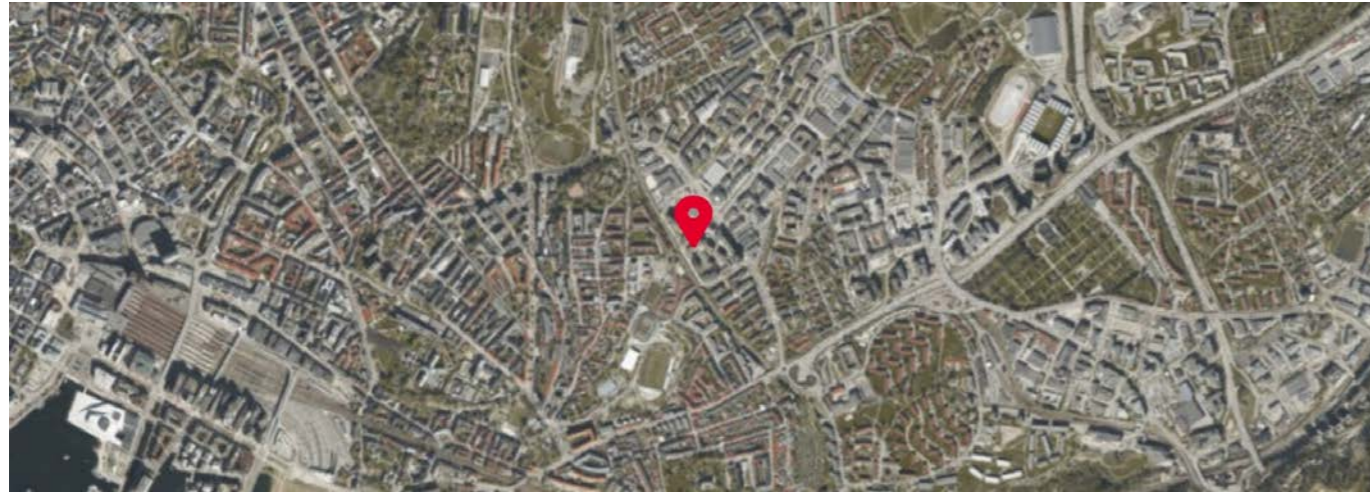


Familiesammensetning



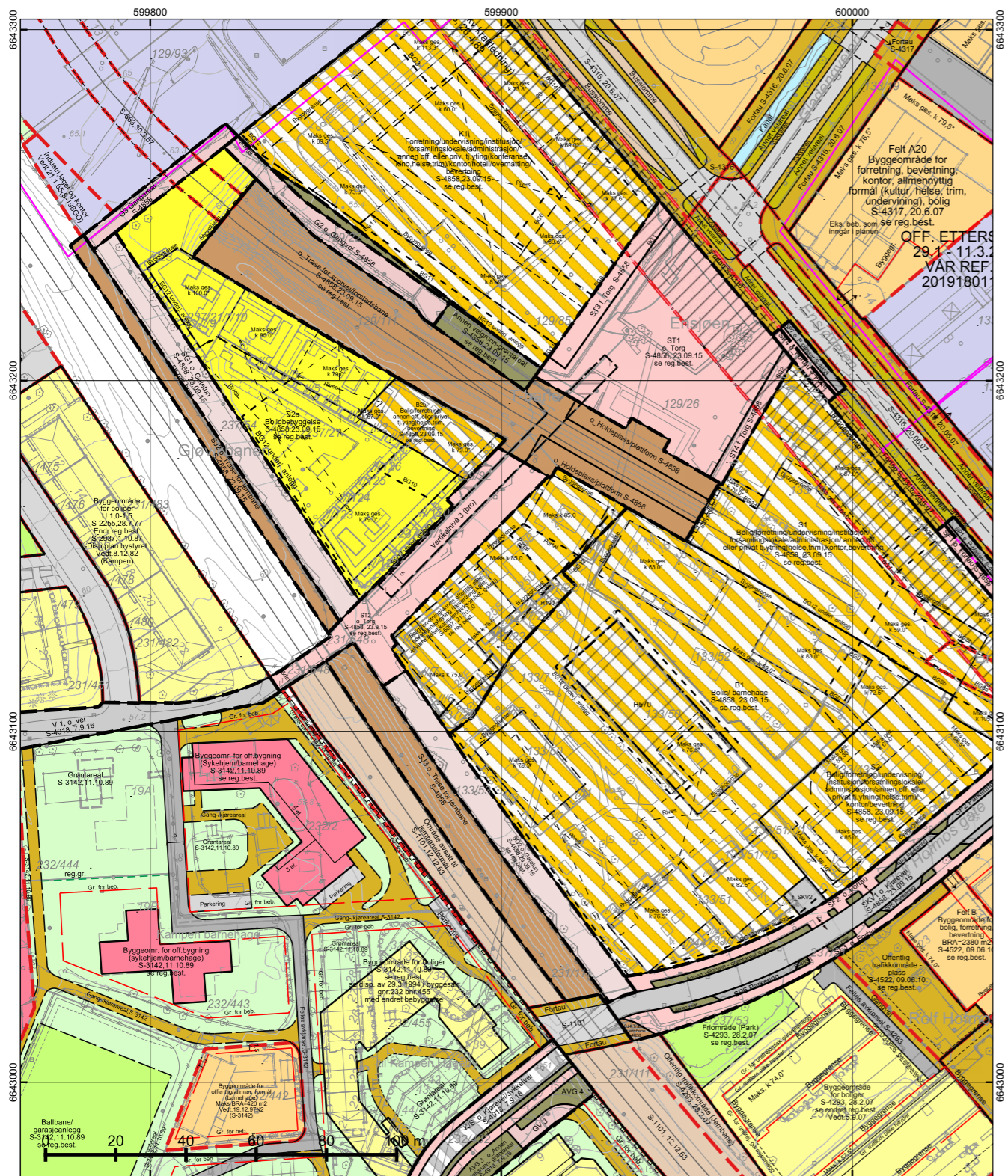
Sivilstand

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



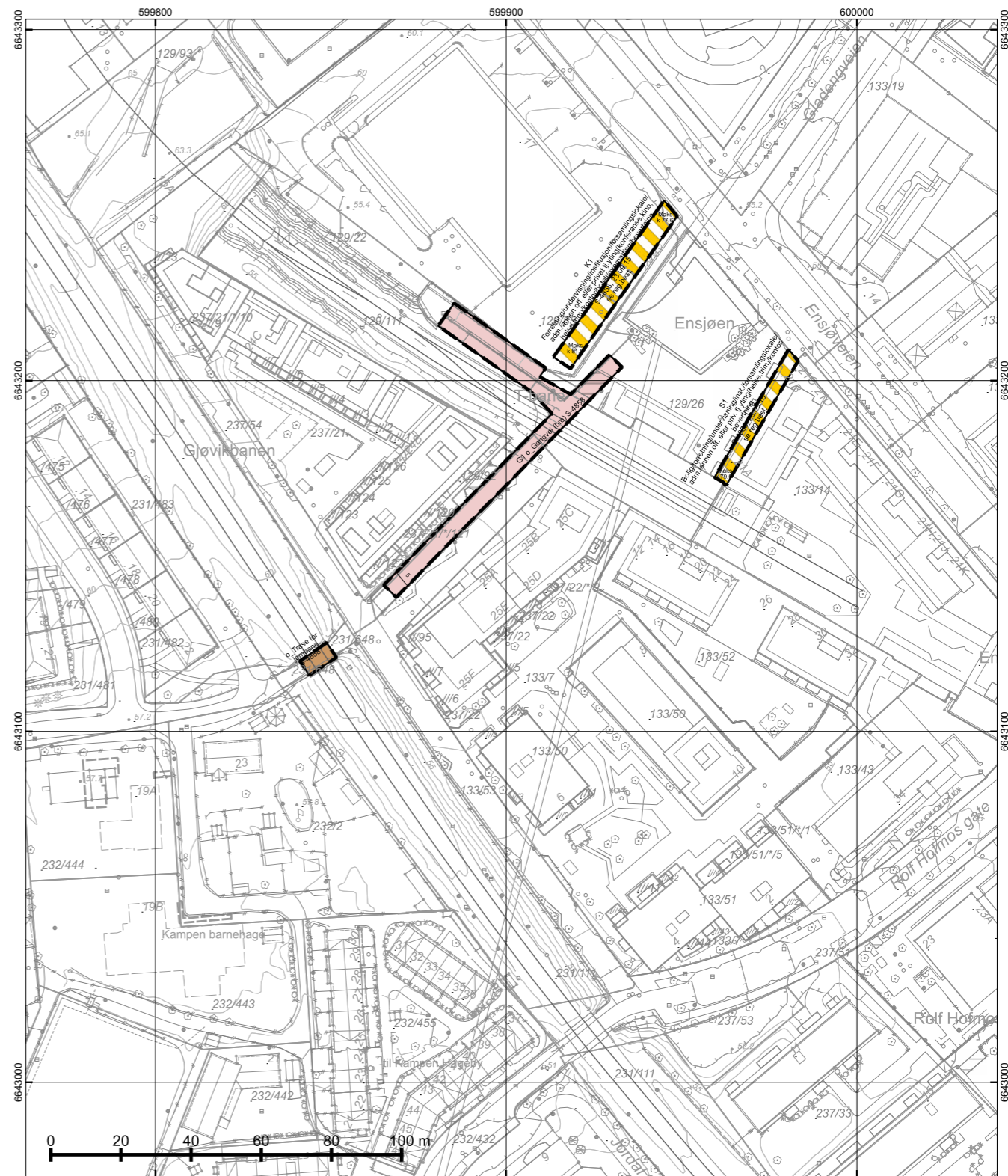
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>PlottID/Best.nr: 154649/ 86528760</p> <p>Adresse: Skedsmogata 25</p> <p>Gnr/Bnr: 237/22</p> | |



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|--|-------------|---|
| <p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– 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.</p> | | |
| | PlottID/Best.nr: 154649/ 86528760 | Deres ref.: | |
| | Adresse: Skedsmogata 25 | Kommentar: | |
| | Gnr/Bnr: 237/22 | | |

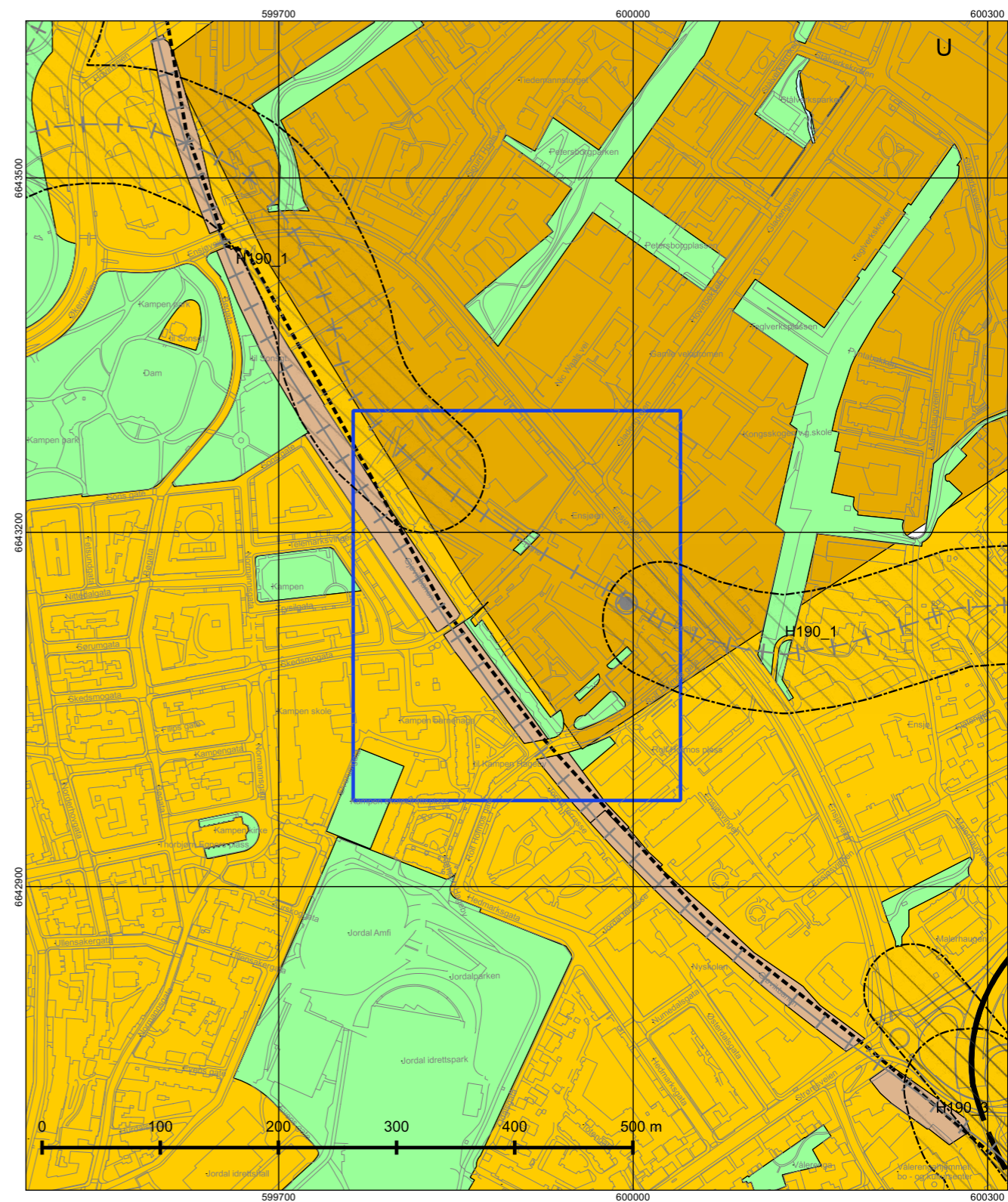


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|--|-------------|---|
| <p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– 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.</p> | | |
| | PlottID/Best.nr: 154649/ 86528760 | Deres ref.: | |
| | Adresse: Skedsmogata 25 | Kommentar: | |
| | Gnr/Bnr: 237/22 | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  | 40 - Friområde/park |  | RbFareOmråde |
|  | 42 - Idretts-/sportsanlegg |  | RpFareGrense |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning |
|  | 71 - Felles parkering |  | 56 - Underjordisk anlegg |
|  | 72 - Felles lekeareal |  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 73 - Felles gangareal |  | 73 - Felles gangareal |
|  | 78 - Forhage |  | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |  | 312 - Fortau |
|  | 141 - Forr./kontor/offentlig |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig |  | 325 - Veigrunn i tunnel |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | 913 - Formålgrensning |
|  | 151 - Lager m.tilh.anlegg |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | 161 - Helse- og sosialinstitusjon |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | Formålgrense |
|  | 311 - Annet veiareal |  | Foreløpig plan |
|  | 312 - Fortau |  | Plangrense (gammel lov) |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |  | Plangrense (ny lov) |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | RpRegulertHøyde |
|  | 333 - Område avsatt til jernbaneformål |  | Regulert eiendomsgrense |
|  | 335 - Torg |  | Grense for bebyggelse |
|  | 452 - Lek/opphold/sport |  | Byggegrense |
|  | 1110 - Boligbebyggelse |  | Beregnet senterlinje veg |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | 2010 - Veg |  | Byggegrense |
|  | 2011 - Kjøreveg |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | 2012 - Fortau |  | Regulert stoyskjerm |
|  | 2013 - Torg |  | Bru |
|  | 2014 - Gatetun |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate |  | Inn-/utkjøring |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |  | Veistengning/fysisk kjøresperre |
|  | 2021 - Trase for jernbane |  | Avkjørsel |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane |  | Brukar |
|  | 2025 - Holdeplass/plattform | | |
|  | 2080 - Parkering | | |
|  | 2082 - Parkeringsplasser | | |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | |
|  | RpBestemmelseOmråde | | |
|  | RpBestemmelseGrense | | |
|  | RpAngittHensynSone | | |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154649/86528760
 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 | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| — Fjernveg (tunnel) | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| — Fjernveg | Bane, eksisterende |
| — Markagrense | Havn, eksisterende |
| ----- Plangrense | Havn, fremtidig |
| —+— Sporveg (tunnel), fremtig | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+— Sporveg (tunnel), eksisterende | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+— Sporveg, eksisterende | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+— Sporveg, fremtidig | Forsvaret |
| —+— Jernbane (tunnel), fremtidig | LNF-areal, eksisterende |
| —+— Jernbane (tunnel), eksisterende | LNF-areal, fremtidig |
| —+— Jernbane, eksisterende | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| — Turvei | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| T-banestasjon (ikke juridisk) | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| Jernbanestasjon (ikke juridisk) | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — Banetrase (ikke juridisk) | Farled |
| — Fjordtrikk (ikke juridisk) | Småbåthavn, eksisterende |
| — Samferdsel (ikke juridisk) | Småbåthavn, fremtidig |
| Eksisterende kollektivknutepunkt | Naturområde |
| Fremtidig kollektivknutepunkt | Friluftsområde |
| Spredt boligbebyggelse | Ytre by (utviklingsområder) |
| Bestemmelsesgrense | Indre by (utviklingsområder) |
| Aktivitetssone marka | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | H190 - Andre sikringssoner |
| | H310_1 - Kvikkleire |
| | H310_2 - Steinsprang |
| | H320_1 - Stormflo |
| | H320_2 - Elveflom |
| | H390 - Deponi |



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4136

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4136>

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. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Elisabeth Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen: Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård.

Styrets innstilling

Begge personene er kompetente til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak

Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås 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) Godkjenning av årets resultat.

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

I praksis stammer sameiets opptjente egenkapital seg fra den ekstra innbetalte startkapitalen for sameiet - ment for situasjoner som dette i sameiets startfase.

Styrets innstilling

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning fra styret til årsmøtet 2026.pdf
2. 4136 Årsregnskap 2025.pdf
3. 4136 Ensjo Torg 6 ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for arbeid gjennomført mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås satt til kr 250 000.

Godtgjørelse til styret for årsmøteperioden 2026-2027 foreslås satt til 250 000. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

Begrunnelse:

Det sittende styret ble i 2025 valgt for to år. Det var en forutsetning for valget at styrehonoraret skulle være som i forslaget over (for årsmøteperioden 2026-2027), men denne forutsetning fremkom ikke av protokollen fra forrige årsmøte. For å unngå noen misforståelser gjelder denne forutsetningen fortsatt og forslaget legges derfor også frem som et forslag til vedtak. Styrets leder er jurist og med spesiell kompetanse på

eierseksjonssameier hvilket er en kompetanse av stor verdi for sameiet. Hvis forslaget ikke vedtas, vil styrets leder trekke sitt kandidatur og et nytt årsmøte må avholdes.

Styret mener at godtgjørelsen bør stå i forhold til utfordringene, tidsbruk og kompetansen til styret. Det foreslåtte samlede honoraret på kr 250 000 er på nivå med sammenlignbare sameier på Ensjo. De første fem årene må vi være aktive for å følge opp alt vi oppdager av feil og mangler, mens vi enda er i reklamasjonsperioden. I styrets årsberetning kan du lese mer om styrets arbeid gjennom året.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner.

Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner. Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

Årsrapport 2025-2026 for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte

I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Elisabeth Vollen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mariann Espestøyl valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Eckart Holtz valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Huiming Paulsen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mats Johannessen valgt for perioden 2025 - 2027

Varamedlem Fredrik Eriksson valgt for perioden 2025 – 2027

Samtlige av styrets medlemmer ønsker å sitte ut sin periode. Dette betyr at nåværende styre forblir uendret frem til årsmøtet 2027.

Sameiet har hatt ett varamedlem i perioden siden forrige ordinære årsmøte i 2025, Fredrik Eriksson. Fredrik har i denne perioden vært sameiets representant inn i Utomhussameiet og har bidratt med å fremme sameiets interesser inn i samarbeidet med sameiene Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4. Fredrik ønsker imidlertid nå å fratruke vervet. Styret og sameiet takker han for god innsats i året som har gått.

Styret vurderer at det ikke er behov for å innhente en ny vara til styret ettersom styret har tilstrekkelig med faste medlemmer til å fungere på tross av potensielle løpende fraværssituasjoner.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om boligsameiet

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie består av 94 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 005 082. Gnr. 237 bnr. 22 i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Revisor er Tell Norge AS (tidligere midlertidige PWC Assurance AS).

Styrets beretning for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie til Årsmøtet 25. mars 2026

Styrearbeid

Generelt

Styret har avholdt 14 protokollførte styremøter siden ordinært årsmøte 2025 og har hatt omfattende digital kommunikasjon for å håndtere alle løpende saker og nødvendige oppfølginger i sameiet.

I høst ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å formelt velge «ny» revisor da PWC, sameiets tidligere revisor, gjennomgikk omstrukturering av selskapet. Sameiets nyvalgte revisor er Tell Norge AS (tidligere midlertidige PWC Assurance AS).

Styret fikk også gjennomført et hyggelig og uformelt treff mellom styret og alle beboere i beboerrommet i januar 2026. Det var ikke så mange som dukket opp, men styret synes det var veldig hyggelig med alle som møtte. Styret har som ambisjon å arrangere flere slike treff utover året hvor vi alle får anledning til å hilse på naboene våre og ta opp stort og smått med styret om det skulle være noe. Styret er takknemlig for alle gode ideer og engasjement fra beboerne.

Serviceavtaler

Som nytt sameie har utbygger inngått de viktigste serviceavtalene før sameiet overtok bygget. I de første årene er det imidlertid flere serviceavtaler som må reforhandles eller justeres, og nye som må inngås etter hvert som behovene oppstår. Styret jobber kontinuerlig med å inngå eller justere serviceavtaler der det er hensiktsmessig.

I 2025/26 har styret jobbet med å justere og inngå gode serviceavtaler for:

- Stell av tak- og uteareal (gartneravtale)
- Service- og vedlikehold av dører og låser
- Vask av fellesarealer
 - Behovet for vask av fellesarealene vurderes løpende gjennom året. Matteleie ved inngangsdørene og i heisene bidrar til å redusere tilsmussing og begrense smuss i oppgangene.
- Vask av søppelsjakter
- Service branntavler og -varslingsanlegg
- Elektro-tjenester
- Revisor
- Almennelig serviceavtale for heis
 - Det har vært enkelte mindre feil og avvik ved heisene. Disse har blitt fulgt opp og håndtert fortløpende av sameiets servicepartner.
- Heis – uavhengig lovpålagt heiskontroll hvert 2. år.
 - Uavhengig kontroll ble gjennomført i januar/februar 2026. Kontrollen avdekket enkelte mindre avvik, som er meldt som reklamasjon og følges opp av underentreprenør og servicepartner.

I tillegg samarbeider vi med de andre sameiene på Ensjø Torg om vektertjeneste for å redusere utfordringer som er flagget knyttet til tyveri, tagging, samt salg og bruk av narkotika.

Fjernvarme/strøm

Sameiet bruker både strøm og fjernvarme som energikilder. Da Norgespris ble lansert, inngikk styret avtale om dette både med fjernvarmeselskapet og med strømselskapet. I tillegg til å gi sameiet stabile energikostnader, har dette gitt oss 11 560 kr lavere strømkostnader (for fellesarealer) og 254 630 kr lavere fjernvarmekostnader (samlet sett for alle) hittil. Hver enkelt eier må selv inngå avtale om norgespris for strøm om de ønsker det.

I vinter har styret mottatt flere henvendelser om kalde leiligheter og fjernvarme som ikke varmer så godt som forventet. Styret har brukt mye tid på å følge opp mot beboere, utbygger, rørlegger og fjernvarmeleverandør. Vi har sammen med fjernvarmeleverandør justert temperaturen på vannet som leveres til sameiet slik at det bedre skal passe med vårt anlegg. Vi har også sammen med rørlegger avdekket feil med en sensor i anlegget. Denne feilen er nå utbedret, og forhåpentligvis har dette, sammen med tiltakene med fjernvarmeleverandøren, løst utfordringene knyttet til kalde leiligheter.

Likevel vil vi minne alle om at fjernvarme varmer saktere enn et elektrisk varmeanlegg gjør. Leilighetene varmes også opp ved hjelp av både ventilasjonssystemet og gulvvarme. Hver leilighet har et individuelt ventilasjonssystem, og den enkelte må selv justere temperaturen på luften som sendes inn i sin leilighet, slik at ventilasjonsanlegget og oppvarmingen fra gulvvarmen spiller på lag og gir ønsket temperatur. Se bruksanvisning på boligperm.no ved behov.

HMS og Brannvern

Styret går regelmessige HMS-runder for å sikre godt bomiljø og sikre nødutganger. Det er gjentakende utfordringer med at vi finner private eiendeler som settes i fellesarealet utenfor leilighetene og bodene, som sko, barnevogner, traller og søppel.

Styret ønsker ikke å mase på beboere for dette, og oppfordrer alle til å følge sameiets vedtekter og husordensregler. Samtidig gjør styret oppmerksom på at sameiet i enkelte tilfeller vil kunne bli nødt til å fjerne nevnte gjenstander mot at ansvarlig eier faktureres et gebyr for fjerning/kast/oppbevaring.

Innbrudd og tyverier

For å bedre sikkerheten i sameiet fikk styret i løpet av 2025 montert opp overvåkningskameraer i portalen, sykkelrommet og i kjelleren som viser inngang til bodarealet. I tillegg ble det satt på heldekkende beslag på samtlige oppgangsdører, dører til sykkelrom, beboerrom og dørene til bodområdene for å hindre uønsket adgang.

Styret opplever at disse tiltakene har hatt en positiv effekt på risikoen for innbrudd og tyveri. Likevel har sameiet opplevd både forsøk på innbrudd til en oppgang og faktisk innbrudd i sykkelboden. Det er ikke blitt rapportert om innbrudd i noen boder i kjeller etter at tiltakene kom på plass.

Styret gjør løpende vurderinger av potensielle tiltak for å sikre sykkelboden ytterligere. Kostnader for etablering av nye tiltak må imidlertid hele tiden veies mot faktisk effekt på avverging av tyveri.

Dueproblematikk på takterrassen

Det er et yrende dueliv på Ensjø Torg, og duene har dessverre oppdaget at vårt sameie er et attraktivt sted å oppholde seg. Spesielt takterrassen, med utsikt over torget og kort vei til mattilgang i området rundt Ensjø, ser ut til å være et populært oppholdssted.

Duene fører til tilgrising av både tak og fasade. Fugleskitt kan være skadelig for sameiets fasade dersom det ikke fjernes, og over tid vil dette føre til økt slitasje og i verste fall behov for kostbare reparasjoner eller utskifting av deler av fasaden tidligere enn forventet.

Problemet ser ut til å ha oppstått på nyåret, og styret har derfor satt i gang arbeid med å finne tiltak for å begrense dueaktiviteten før problemet blir mer omfattende. Det er innhentet flere tilbud både på vask og på forebyggende tiltak som kan bidra til å holde duene borte fra bygget.

Styret arbeider nå med å sammenligne og vurdere de mottatte tilbudene for å finne en god og langsiktig løsning for sameiet. Styret vil legge vekt på å finne tiltak som både er effektive og kostnadmessig forsvarlige for sameiet. Samtidig er det klart at nødvendige tiltak vil medføre en uforutsett kostnad for sameiet.

Styret vil samtidig minne om at mating av fugler kan bidra til økt dueaktivitet. Beboere oppfordres derfor til å unngå mating av fugler på balkonger, takterrasse og i nærområdet.

Reklamasjonssaker

Styret følger løpende opp forhold som er, eller kan være, reklamasjonssaker overfor utbygger. Oppfølgingen skjer gjennom styrets portal i Journey, hvor saker registreres og følges opp systematisk. En del saker løses fortløpende, mens andre krever mer omfattende oppfølging over tid.

En av sakene som fortsatt ikke er endelig avklart gjelder reklamasjon knyttet til enkelte av sameiets vinduer. Styret arbeider videre med saken og vil gi en oppdatert status når det foreligger ny informasjon.

Styret har generelt fokus på å følge opp feil og mangler så tidlig som mulig etter at de avdekkes. Tidlig oppfølging bidrar til at utbedringer kan gjennomføres raskt, at eventuelle følgeskader begrenses og at kostnadene bæres av ansvarlig part.

Styret takker samtidig beboere som melder fra om feil og mangler på fellesområder. Slike tilbakemeldinger er viktige for å sikre god oppfølging og for å bidra til å opprettholde den tekniske og økonomiske verdien av sameiets bygningsmasse.

Beboerrommet

Beboerrommet virker å være et attraktivt rom for beboerne, og det brukes til alt fra fritidsrom til store feiringer. Det er veldig bra at rommet gir glede og verdi til beboerne, og styret har som mål at rommet skal være attraktivt også fremover. I forrige styreperiode ble det gjort en del innkjøp til rommet. I denne perioden har styret prioriterer god vask og raskt vedlikehold ved større skader. Fremover ser styret på om vi kan forbedre adgangskontroll og booking slik at dette blir enklere for alle.

Å opprettholde beboerrommet som et attraktivt rom å benytte for beboerne koster penger. Hittil har styret prioritert at det ikke skal være egenandel for beboere å bruke rommet for å se an bruken og tilhørende kostnader. Fremover vil styret evaluere denne ordningen, og vurdere om det bør knyttes en egenandel til bruk av rommet.

Søknader om markiser og innglassing av balkong

Styret har mottatt flere søknader om montering av markiser i tillegg til en søknad om innglassing av balkong. Dette er tiltak som per i dag ikke eksisterer i sameiet.

Styret har derfor konsultert utbygger og arkitekten bak Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie (prosjekt Vario) for å avklare viktige forhold rundt hva bygget tåler, og generelt forhold rundt det praktiske og bygningstekniske, før slike søknader kan behandles.

Konklusjonen etter styrets innledende undersøkelser er at bygget ikke er prosjektert for slike tiltak per i dag, og på denne bakgrunn kan ikke styret godkjenne søknader om montering av markiser på byggets fasade. Ytterligere avklaringer vil kreve konkret prosjektering og det kan innebære betydelige kostnader. På bakgrunn av at installasjoner som dette vil kunne anses som en fasadeendring, vil det også være nødvendig med årsmøtets godkjenning ettersom styret ikke alene har kompetanse til å godkjenne slike søknader. Årsmøtet må i slike tilfeller ta stilling til prinsipielle spørsmål som kostnadsfordeling ved prosjektering og eventuell søknad til kommunen.

Etter styrets vurdering bør saken derfor fremmes av en seksjonseier som ønsker at årsmøtet skal ta stilling til saken. Seksjonseiere som har sendt inn søknader til styret om etablering av markise og/eller innglassing av balkong har mottatt dette foreløpige svaret fra styret med oppfordring om å sende inn sak til årsmøtet. Styret har ikke mottatt noen forslag til slik sak innen fristen for innmelding av saker til årsmøtet 2026.

Søppelhåndtering

Styret opplever at det settes søppel utfor søppelnedkastene sjeldnere enn før, men det er fremdeles en utfordring. Søppel som settes ved siden av søppelnedkastene eller ellers på fellesområdene (kjeller, oppgang, sykkelbod eller i Portalen) blir ikke tatt med av renholdsetaten. Dette er søppel som må ryddes opp av dine naboer og styret, og i verste fall medfører slikt søppel økte felleskostnader. Riktig søppelhåndtering er beskrevet i infobrev til eiere og beboere, samt under temaet «Avfall» på Vibbo.

Styret oppfordrer alle til å benytte Kampen gjenbruksstasjon for større søppelmengder i forbindelse med innflytting/utflytting samt generell rydding i leiligheter og boder.

Vårrengjøring og container

Søppelbrønnene har ikke blitt vasket siden innflytting. For å unngå sjenerende lukt vil søppelbrønnene vaskes nå på våren og én gang til etter sommeren/til høsten. Etter dette vil brønnene fremover vaskes én gang i året.

Sameiet vil tilrettelegge for at beboere i Ensjø Torg 6 kan få ryddet i boder og leiligheter ila våren 2026. Container for alminnelig brennbart avfall vil i den anledning settes utenfor portalen ila april mnd, nærmere bestemt i uke 17. OBS: Annet avfall som elektriske artikler og farlig avfall må den enkelte fortsatt selv ta ansvar for å kaste på gjenbruksstasjoner som Kampen minigjenbruksstasjon, Grefsen, Grønmo, Haraldrud, Ryen og/eller Smestad.

Nærmere info om tidspunkt og regler for kast i forbindelse med utsatt container kommer på Vibbo.

Parkering og ferdsel med bil og Utomhussameiet

Torget mellom sameiene er i utgangspunktet bilfritt, men det er lov med inn- og utkjøring. Vest Park AS er ansvarlig for parkeringssystemet, og har kamera og skiltgjenkjenning som sørger for automatisk registrering av biler som kjører inn og ut av torget.

Vi minner om at det kun er mulig å parkere gratis inne på torget i 15 minutter. Etter dette blir bileier ilagt et parkeringsgebyr per påbegynte halvtime. Ved behov for lengre opphold kan du søke utomhussameiet om fritak fra avgiftsbetaling.

OBS: For oppdatert regelverk angående parkering så vel som midlertidig stans, se skilting på området og/eller kontakt Utomhussameiet direkte på ensjotorgutomhus@styrommet.no.

Samarbeid på tvers av sameiene på Ensjø Torg

Fellesmøter mellom sameiene ET1, ET2, ET3, ET4, ET6, Utomhussameiet og Garasjesameiet

Styret samarbeider godt med de andre sameiene på Ensjø Torg. I høst ble det avholdt et samarbeidsmøte og i mars 2026 vil sameiene igjen møtes i et fellesmøte. Det er som nevnt nylig inngått en felles vekteravtale på tvers av sameiene for å redusere risiko for tyveri, tagging, samt salg og bruk av narkotika. Avtalen følges opp av Utomhussameiet på boligsameienes vegne.

Utomhussameiet

Sameiet skal til enhver tid ha en representant inn i styret i Utomhussameiet (drifter felles utomhusområder eid av sameiene ET3, ET4 og ET6). Siste periode har dette for ET6 vært vararepresentant Fredrik Eriksson. En ny representant fra styret vil velges inn i Utomhusstyret for neste periode når Fredrik fratrer sitt styreverv også der ila våren 2026. Styret i Utomhussameiet avholder løpende egne styremøter og representant fra ET6 holder styret i ET6 oppdatert og orientert der dette er nødvendig.

Garasjesameiet

Sameiet skal til enhver tid ha en representant inn i styret i Garasjesameiet (drifter felles garasje med tilgjengelige garasjeplasser for sameiene ET1, ET2, ET3, ET4, Tigergården og ET6). Nåværende representant fra ET6 er Kjell Rune Verlo. Styret i Garasjesameiet avholder løpende egne styremøter og representant fra ET6 holder styret i ET6 oppdatert og orientert der dette er nødvendig.

Engasjerte beboere som kan være med i kosekomitéen i utomhus

Vårt sameie har fortsatt behov for en representant inn i en «eventkomité/kosekomité i Utomhussameiet (sammen med Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4). Initiativet legger et viktig og godt grunnlag for et godt bomiljø både her i sameiet og på Ensjø Torg generelt. Formålet er å skape noen hyggelige og gode møteplasser på tvers av sameiene og skape et trivelig og levende nærmiljø. Slik styret forstår det er initiativet på lavterskelnivå. Typiske arrangementer som vil kunne arrangeres er julegrantenning i slutten av november/begynnelsen av desember og kanskje en vår eller sommerhappening, men dette er opp til eventkomitéen å definere. I 2025 ble det av representanter fra Ensjø Torg 3 og Ensjø Torg 4 arrangert julegrantenning i bakgården med både julegrøt til de fremmøtte, sang og dans rundt juletreet akkompagnert med nydelig fiolinopptreden.

Ta kontakt dersom du er interessert i å stille som representant fra ET6, eller ønsker å vite mer om hva dette innebærer.

Boligperm.no

Styret oppfordrer alle eiere til å sette seg inn i FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for sin leilighet. Her Skal du finne all relevant informasjon om hvordan forvalte din bolig på best mulig måte.

Økonomi

Økning av felleskostnadene på 10 prosent

Styret vedtok i høst å øke felleskostnadene med 10 % fra og med 1. januar 2026.

Begrunnelsen for økningen var:

1. Felleskostnadene har vært uendret siden oppstart av sameiet i 2024. Dette innebærer at økningen tar hensyn til to driftsår med generell prisvekst i samfunnet, hvorav økte kommunale avgifter er en vesentlig del av dette.
2. Sameiet har inngått nye service- og rammeavtaler (elektro, brannvarsling, renovasjon, grøntanlegg og kameraovervåking for økt sikkerhet, etc). I samarbeid med de andre sameiene på Ensjø Torg inngås avtale om felles vakthold fra vaktelskap.
3. Nytt utstyr til beboerrommet, samt kostnader til drift- og vedlikehold av rommet som tidligere ikke har vært budsjettet.

Målet for Styret er å holde felleskostnadene på et forsvarlig lavt nivå som sikrer drift og vedlikehold på kort og lengre sikt.

Opprettelse av vedlikeholdsfond/sparekonto

Styret hadde på sin plan ved forrige årsmøte å opprette et vedlikeholdsfond/sparekonto for å kunne sette av løpende midler til å dekke større kostnader på sikt. Som tidligere nevnt startet slitasjen på sameiet allerede ved overtakelse. Løpende god forvaltning og vedlikehold vil minske behovet for store og uforutsette kostnader i fremtiden, men noen større kostnader vil være uunngåelig og styret jobber for at slike kostnader ikke skal knekke sameiets økonomi når de eventuelt måtte oppstå. Samtidig er styret opptatt av å ikke kreve inn for mye og unødvendige store kostnader. I sameiets budsjett for 2026 ble det satt av til en mindre oppstartssparing for sameiets driftsår 2026 på til sammen 60 000 kroner som kreves inn etter sameiebrøken løpende over felleskostnadene ilt året. Denne innkrevningen kommer i tillegg til den vedtatte økningen på 10 prosent.

Informasjon om økte felleskostnader fra og med mai 2026

I fakturaen for felleskostnader faktureres alle seksjonseiere for bredbånd fra GlobalConnect i tillegg til de ordinære felleskostnadene. Fra oppstart og frem til nå har dette beløpet vært 290 kr per måned.

Styret har nylig blitt oppmerksom på at korrekt beløp skulle vært 300 kr per måned siden oppstart. I tillegg har GlobalConnect justert sine priser i tråd med KPI fra januar, slik at kostnaden nå er 311 kr per eier per måned. De faktiske kostnadene for bredbånd har derfor dessverre ikke blitt korrekt viderefakturert til seksjonseierne.

Styret har besluttet at det ikke vil bli foretatt etterfakturering for tidligere perioder. Fra og med mai 2026 vil alle eiere bli fakturert 311 kr per måned, som tilsvarer sameiets faktiske kostnader til bredbånd fra GlobalConnect.

Endringen vil fremgå av fakturaen for felleskostnader som sendes ut av OBOS.

Uforutsette kostnader som ikke var tatt høyde for ved økning av felleskostnadene ved årsskiftet

Etter at styret sist justerte felleskostnadene, har det oppstått enkelte kostnader som ikke var tatt høyde for i budsjettet.

Sameiet er fortsatt relativt nytt, og det er derfor naturlig at det i løpet av de første årene oppstår nye kostnader og driftsutfordringer som ikke fullt ut var kjent da budsjettet ble satt. Dette er en del av prosessen med å få bedre oversikt over hvilke behov og tiltak som kreves i det spesifikke sameiet.

Styret vurderer at sameiet per i dag har en sunn økonomi med handlingsrom til å håndtere slike uforutsette kostnader. Styret må over tid styre økonomien mot en bedre balanse i budsjettet enn i 2026, samtidig som det beholdes en buffer for eventuelle nye uforutsette utgifter. Det kan derfor bli nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere før årsskiftet. Dersom dette blir aktuelt, vil styret informere seksjonseierne i god tid.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Dette er de store avvikene i forhold til budsjettet for 2025:

- *Kostnader sameie:* Dette er det sameiet betaler i felleskostnader inn mot drift og vedlikehold av Utomhussameiet. Dette var ved en inkurie ikke budsjettet for i 2025
- *Styrehonorar og personalkostnader:* Vedtatt styrehonorar for 2024/2025 og 2025/2026 var 250 000 kroner. I tillegg er deler av honoraret utbetalt på månedlig basis i 2025/2026 etter avtale fra sist årsmøte. Årsregnskapet for 2025 inneholder alt styrehonorar og personalkostnader (arbeidsgiveravg) som er påløpt så langt i sameiet. Derfor avviker kostnadene og er høyere enn budsjettet for hva gjelder kun regnskapsåret 2025. I regnskapet for 2024 var det ingen utgifter til styrehonorar, og styrehonoraret som regnskapsføres i 2026 vil reflektere at deler av honoraret er utbetalt i 2025.
- *Energi/fyring:* Denne posten var budsjettet med mye høyere utgifter enn det sameiet faktisk hadde. Fjernvarme faktureres direkte til beboerne, derfor er dette postert som 0. Hva gjelder energi var 2025 et år med moderate til lave priser. I tillegg inngikk vi Norgespris fra og med oktober 2025.

Kommunikasjon med beboerne

Vibbo og e-post

Det er viktig at alle eiere og beboere benytter Vibbo. Her publiseres relevant informasjon om drift av sameiet, og plattformen er sameiets viktigste kommunikasjonskanal.

Sameiet har også en felles e-postadresse til styret (ensjotorg6@styrerommet.no). Alle søknader og formelle henvendelser skal sendes til denne e-postadressen.

Styret legger vekt på god og åpen kommunikasjon med beboerne. Informasjon på Vibbo oppdateres jevnlig (sjekk «temaer»), og styret har hatt fokus på å besvare henvendelser så raskt

som mulig. Det er siden forrige årsmøte besvart over 260 meldinger på Vibbo, i tillegg til henvendelser mottatt per e-post.

Det er også positivt å se at flere benytter oppslagsfunksjonen på Vibbo, hvor eiere og beboere kan komme i kontakt med hverandre og dele informasjon og erfaringer.

Forslag til saker fra beboere til behandling på ordinært årsmøte 2026

Styret mottok ingen saker fra beboere til behandling på ordinært årsmøte 2026.

Fremtidige planer

- Dueproblematikk
- Etablering av et renseanlegg for å bevare felles infra-rørstruktur i sameiet
- Forbedre bookingløsning til beboerrommet
- Forbedre fjernvarmekontroll
- Løpende kostnadsvurderinger og evalueringer av etablerte serviceavtaler + vurdering av nødvendighet og evt. bytte av leverandører.
- Etablering av trivselsgruppe i sameiet. En slik gruppe kan eksempelvis ta initiativ til sosiale tiltak og/eller forbedringer i sameiet. Ta kontakt med styret dersom du ønsker å bidra
- Oppgradering av fellesområder som felles takterrasse og/eller endringer i beboerrommet.

Styret vil også være opptatt av å følge med på eventuelle lovendringer som kan påvirke sameiets drift og sørge for at vi alltid er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Takk til beboerne

Styret ønsker å takke alle beboere for et godt samarbeid og engasjement i sameiets drift i året som har gått. Vi setter stor pris på de bidragene som beboerne gir til felles trivsel og forvaltning, og vi oppfordrer til fortsatt åpen dialog.

ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 934005082, KLIENTNR. 4136

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 503 358 | 1 648 611 | 3 528 000 | 3 907 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 800 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 509 158 | 1 648 611 | 3 528 000 | 3 907 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -47 002 | 0 | -21 000 | -35 000 |
| Styrehonorar | 5 | -333 333 | 0 | -250 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 750 | -3 500 | -10 000 | -10 800 |
| Forretningsførerhonorar | | -144 055 | -51 943 | -140 000 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | | -12 640 | 0 | -25 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -591 681 | -105 074 | -575 000 | -694 200 |
| Forsikringer | | -265 809 | -99 805 | -250 000 | -297 800 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 181 330 | -489 577 | -1 150 000 | -1 210 000 |
| Kostnader sameie | | -243 248 | 0 | 0 | -215 000 |
| Energi/fyring | 9 | -96 760 | -29 012 | -200 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -345 043 | -103 200 | -327 000 | -356 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -290 633 | -128 321 | -279 000 | -536 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 561 285 | -1 010 433 | -3 227 000 | -3 895 300 |
| DRIFTSRESULTAT | | -52 126 | 638 178 | 301 000 | 11 700 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 018 | 1 042 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 15 018 | 1 042 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -37 108 | 639 220 | 301 000 | 11 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 639 220 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -37 108 | 0 | | |



ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 934005082, KLIENTNR. 4136

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 106 | 127 621 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 845 858 | 654 057 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 5 624 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 851 588 | 781 678 |
| SUM EIENDELER | | 851 588 | 781 678 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 602 112 | 639 220 |
| SUM EGENKAPITAL | | 602 112 | 639 220 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 133 649 | 74 839 |
| Leverandørgjeld | | 107 265 | 67 619 |
| Skyldige offentlige avgifter | 12 | 8 562 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 249 475 | 142 458 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 851 588 | 781 678 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 02.03.2026

Styret i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Elisabeth Vollen /s/ Mariann Espestøyl /s/ Eckart Ernst Christian Viktor

Mats Mangelrød Johannessen /s/ Huiming Chun Paulsen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader brøk bolig | 2 797 200 |
| Felleskostnader likt pr seksjon | 360 960 |
| Felleskostnader brøk næring | 34 440 |
| Felleskostnader likt pr seksjon | 7 680 |
| Bredbånd | 327 120 |
| Leie/felleskostnader tidl.år | -24 042 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 503 358 |

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Utleie | 5 800 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 800 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -47 002 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -47 002 |

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



NOTE 5**STYREHONORAR**

| | |
|---|----------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -333 333 |
|---|----------|

| | |
|-------------------------|-----------------|
| SUM STYREHONORAR | -333 333 |
|-------------------------|-----------------|

| | |
|---|--------|
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 400 |
|---|--------|

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

| | |
|----------|--------|
| Revisjon | -9 750 |
|----------|--------|

| | |
|-----------------------------|---------------|
| SUM REVISJONSHONORAR | -9 750 |
|-----------------------------|---------------|

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -191 465 |
|-----------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -56 618 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -46 473 |
|---------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -16 950 |
|-----------------------------------|---------|

| | |
|------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -97 713 |
|------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -126 304 |
|--------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -50 634 |
|--------------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -5 525 |
|--------------------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -591 681 |
|---------------------------------|-----------------|

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|----------------------|----------|
| Vann- og avløpsgebyr | -859 277 |
|----------------------|----------|

| | |
|------------------|----------|
| Renovasjonsgebyr | -322 053 |
|------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 181 330 |
|-------------------------------|-------------------|

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|------------------|---------|
| Elektrisk energi | -96 760 |
|------------------|---------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGI / FYRING | -96 760 |
|----------------------------|----------------|

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------|---------|
| Vakthold | -42 100 |
|----------|---------|

| | |
|---------------------|----------|
| Renhold ved firmaer | -219 024 |
|---------------------|----------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Andre driftskostnader | -14 028 |
|-----------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|--------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -7 575 |
|--------------------------------|--------|

| | |
|-------------------------------|--------|
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 400 |
|-------------------------------|--------|

| | |
|-----------------------|------|
| Andre kontorkostnader | -100 |
|-----------------------|------|

| | |
|--------------|--------|
| Kontingenter | -3 200 |
|--------------|--------|

| | |
|--------------------|--------|
| Bank- og kortgebyr | -3 207 |
|--------------------|--------|

| | |
|--------------|---|
| Øreavrunding | 1 |
|--------------|---|

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -290 633 |
|----------------------------------|-----------------|

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------|--------|
| Kundeutbytte Gjensidige | 11 084 |
|-------------------------|--------|

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 840 |
|-------------------------------------|-------|

| | |
|---|-----|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 406 |
|---|-----|

| | |
|----------------------|-----|
| Andre renteinntekter | 688 |
|----------------------|-----|

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM FINANSINNTEKTER | 15 018 |
|----------------------------|---------------|

NOTE 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------|--------|
| Forskuddstrekk | -5 624 |
|----------------|--------|

| | |
|----------------------------|--------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 938 |
|----------------------------|--------|

| | |
|---|---------------|
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -8 562 |
|---|---------------|








r Holtz /s/



Verifikasjon

Document ID 09222115557571391188

Underskriverne

| | |
|--|--|
|  <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p> |  <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p> |
|  <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p> |  <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p> |
|  <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p> | |

Klikk [herfor](#) å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



Vedlegg 2

22 av 27

4136 Årsregnskap 2025.pdf

1/1



Til årsmøtet i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

23 av 27 4136 Ensjø Torg 6 ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf



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

Oslo, 10. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.26

Selskapsnummer: 4136 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Elisabeth Vollen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret for perioden fra forrige ordinære årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026 settes til 250 000 kroner. Styrehonoraret for årsmøteperioden 2026-2027 fastsettes som en avtale til 250 000 kroner. Av dette mottar styrets leder 125 000 kroner som utbetales akonto per mnd. Resten fordeles på det øvrige styret etter styrets eget vedtak, og utbetales etter årsmøtet 2027.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4136
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 1. desember kl. 09:00 og lukker 4. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4136>

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. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Styrets leder Elisabeth Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Erik Aakerlund og Thomas Khanh Nguyen 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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det følger av eierseksjonsloven § 65 at sameiet plikter å ha en revisor. Det følger av samme lovbestemmelse at det er årsmøtet som velger revisor.

Ved etablering av sameiet sommeren 2024 ble PwC valgt til sameiets revisor. PwC skal nå gjennomføre en omstrukturering av sin revisjonsvirksomhet. Se vedlagt informasjon som er sendt fra PwC til alle kunder. PwC vil fortsette sin revisjonsvirksomhet i et nytt selskap som har det foreløpige navnet "PwC Assurance AS". Med bakgrunn i denne informasjonen, må sameiet formelt velge en ny revisor.

Styret har mottatt fire pristilbud på revisjon fra følgende revisorselskaper:

- PwC Assurance AS: Kroner 10 731

- Alpha Økonomi AS: Kroner 12 500

- BDO: Kroner 15 101

- EY: Kroner 17 763

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for PwC Assurance AS. Styret har ingenting å utsette på fjorårets revisjon av sameiet, og mener PwC har fungert godt. PwC Assurance AS er også det rimeligste alternativet.

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance AS

Forslag til vedtak 2

Alpha Økonomi AS

Forslag til vedtak 3

BDO

Forslag til vedtak 4

EY

Vedlegg

1. Info OBOS-portefølje Oslo - fra revisjonsselskapet PWC.pdf

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

Bakgrunn og overordnet

Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 ([link](#)) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i. Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS vil ivaretas av Linda Arvesen og Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlige revisorer for henholdsvis OBOS Østfold og OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

Vilkår og honorarmodell

- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.
- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Kontaktpersoner fremover:

Løpende henvendelser til oss kan sendes til:

Ina Marita Ingelstad
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring
av revisjonen av Oslo og Innlandet
Epost: ina.marita.ingelstad@pwc.com
+47 99 72 31 41

Thomas Olsen
Oppdragsansvarlig revisor
Oslo og Innlandet
Epost: thomas.olsen@pwc.com
+47 40 63 57 99

Linda Arvesen
Oppdragsansvarlig revisor
Oslo og Østfold
Epost: linda.arvesen@pwc.com
+47 95 26 09 31

5 av 8

Praktisk rundt overgangen

- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.
- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.
- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.
- Signerte protokoller sendes til: no_obos_oslo@pwc.com
- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.
- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.



Info OBOS-portefølje Oslo - fra revisjonsselskapet PwC.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.12.25

Selskapsnummer: 4136 Selskapsnavn: ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Styrets leder Elisabeth Vollen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Erik Aakerlund og Thomas Khanh Nguyen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

6 av 8

Sak 4 Valg av revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

PwC Assurance AS

Alpha Økonomi AS

BDO

EY



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 ekstraordinært årsmøte 2025 for ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 934005082

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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:

Styrets leder Elisabeth Vollen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tor Erik Aakerlund og Thomas Khanh Nguyen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Det følger av eierseksjonsloven § 65 at sameiet plikter å ha en revisor. Det følger av samme lovbestemmelse at det er årsmøtet som velger revisor.

Ved etablering av sameiet sommeren 2024 ble PwC valgt til sameiets revisor. PwC skal nå gjennomføre en omstrukturering av sin revisjonsvirksomhet. Se vedlagt informasjon som er sendt fra PwC til alle kunder. PwC vil fortsette sin revisjonsvirksomhet i et nytt selskap som har det foreløpige navnet "PwC Assurance AS". Med bakgrunn i denne informasjonen, må sameiet formelt velge en ny revisor.

Styret har mottatt fire pristilbud på revisjon fra følgende revisorselskaper:

- PwC Assurance AS: Kroner 10 731

- Alpha Økonomi AS: Kroner 12 500

- BDO: Kroner 15 101

- EY: Kroner 17 763

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for PwC Assurance AS. Styret har ingenting å utsette på fjorårets revisjon av sameiet, og mener PwC har fungert godt. PwC Assurance AS er også det rimeligste alternativet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

PwC Assurance AS

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Alpha Økonomi AS

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

BDO

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 4:

EY

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 26

Antall stemmer for vedtak 2: 0

Antall stemmer for vedtak 3: 0

Antall stemmer for vedtak 4: 0

Antall blanke stemmer: 3

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)



Verifikasjon

Document ID 09222115557564555669

Dokument

4136 ekstraord. årsmøte 01.12.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-12-10 09:32:01 CET (+0100) av Anita Helene Haugen (AHH)
Ferdigstilt 2025-12-10 11:07:12 CET (+0100)

Initiativtaker

Anita Helene Haugen (AHH)
BOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

| | |
|---|--|
| Elisabeth Vollan (EV) Signert 2025-12-10 11:07:12 CET (+0100) | Tor Erik Aakerlund (TEA) Signert 2025-12-10 09:38:03 CET (+0100) |
| Thomas Khanh Nguyen (TKN) Signert 2025-12-10 09:34:12 CET (+0100) | |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2025 for ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 934005082

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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:

Årsmøtet velger styreleder Eckart Holtz.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen: Yul Shah Malde, Raymond Engelstad Jamaris.

Styrets innstilling

Begge personene er kompetente til å være protokollvitne

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger Yul Shah Malde og Raymond Engelstad Jamaris.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

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:

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for arbeid gjennomført frem til årsmøtet 2025 foreslås satt til kr 250 000.

Styret mener at godtgjørelsen bør stå i forhold til utfordringene, tidsbruk og kompetansen til styret. Det foreslåtte honoraret på kr 250 000 er på nivå med sammenlignbare sameier på Ensjø. De første fem årene må vi være aktive for å følge opp alt vi oppdager av feil og mangler, mens vi enda er i reklamasjonsperioden. I styrets årsberetning kan du lese mer om styrets arbeid gjennom året.

Styrets innstilling

Styrehonoraret for perioden fra overtakelse og frem til årsmøtet 2025 settes til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets godtgjørelse til kr 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Styrets forslag til husordensregler:

Styret har laget forslag til husordensregler for sameiet. Forslaget ble tidligere i år publisert på Vibbo og er gjeldende iht. sameiets vedtekter pkt. 3-3 (1) andre setning: "Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret."

Styret finner grunn til å foreslå en presisering i de publiserte husordensreglene på Vibbo, pkt. 4.1 første ledd, siste setning til: "Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse".

Styret mener at det er riktig å forby husdyr på felles takterrasse. Bakgrunnen for dette er;

1. at det vanskelig vil la seg gjøre å følge opp om dyret gjør fra seg, og

2. det er viktig å ta hensyn til at ikke alle er komfortable med dyr. Sameiet ønsker at felles takterrasse skal kunne brukes av alle beboere.

Foreslått endring fremgår av vedlagte utkast til husordensregler under saken om Husordensregler for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

Det har kommet inn forslag til endring i husordensreglene fra eier, Siddharth Sareen, vedr. husdyr på takterrassen:

"Ref. Husordensregler 4.1. Balkong og felles takterrasse (... Dyr er ikke tillatt på takterrassen.)

De bør være tillatt så lenge som hensyn vises til andre beboere.

Endring foreslås i sist setning av Husordensregler pkt 4.1. Balkong og felles takterrasse, til: Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 28

Antall stemmer mot saken: 3

Antall blanke stemmer: 9

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar husordensreglene slik de følger vedlagt, foreslått av styret.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som følger vedlagt med følgende endring i siste setning av pkt. 4.1 Balkong og felles takterrasse, til: "Husdyr er tillatt på takterrassen så lenge som eieren viser hensyn til andre beboere."

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 23

Antall stemmer for vedtak 2: 8

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Vollen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Vollen

Styremedlemmer 2 (2 år)

Følgende ble valgt:

Mariann Espestøyl (26 stemmer)

Eckart Holtz (27 stemmer)

Mats Mangelrød Johannessen (26 stemmer)

Huiming Chun Paulsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mariann Espestøyl

Eckart Holtz

Mats Mangelrød Johannessen

Huiming Chun Paulsen

Varamedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Eriksson (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fredrik Eriksson

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Eier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Leiligheten og fellesområdene skal brukes slik at det ikke er til sjenanse eller annen ulempe for andre eiere og beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 08:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bør skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Det er ikke tillatt å fremleie til en organisasjon eller bedrift som driver kortidsutleie. Utleie via Airbnb eller tilsvarende er kun tillatt inntil 3 måneder i året, eller slik offentlige myndigheter har bestemt.

3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

4. Fellesarealer og oppganger

Beboere oppfordres til, i egen og alles interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Forlat fellesarealene i den tilstand du selv ønsker å finne de i.

Private gjenstander, som sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende, skal ikke hensettes i oppganger, korridorer, portrom, på plen eller i lekeområder. Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann.



Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene eller i bodområdene.

Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring.

Beboere må utvise forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Eier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Eier vil også holdes ansvarlig for enhver skade som leietaker påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt med røyking og bruk av ild noe sted på sameiets fellesarealer.

Beboerne skal påse at ytterdører og dører til bodområdene er låst til enhver tid.

Feil og mangler ved fellesarealer bes omgående meldes vaktmester eller til styret.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område, ei heller på utomhussameiets eiendom (se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler).

For utendørsaktiviteter i felleshagen, se utomhussameiets egne vedtekter og ordensregler.

4.1. Balkong og felles takterrasse

Det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkong og takterrasse. Dette faller på naboens balkong, t-banen eller forbipasserende. Dyr er ikke tillatt på felles takterrasse.

Det er ikke tillatt å røyke, grille eller bruk av ild på felles takterrassen.

Det er strengt forbudt å klatre på rekkverket på felles takterrasse.

Vis hensyn til naboer og nabosameier når du bruker takterrassen.

4.2. Sameiets beboerrom

Sameiets beboerrom er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal ikke overstige 50 personer.

Beboerrommet kan bookes via Vibbo.

Regler for bruk av sameiets beboerrom:

1. Booking av rommet er tilgjengelig mellom 09:00 - 23:00.
2. Vis hensyn til alle eiere, beboere og naboer ved bruk.
3. Ved bookinger som kan medføre støy for naboer skal det sendes ut nabovarsel i forkant.
4. Alle brukere av rommet har ansvar for å rydde opp etter seg, og vaske (ved behov) etter all bruk. Rydd møbler og inventar tilbake på plass. Forlat rommet slik du selv ønsker å finne det.
5. Husk å slå av lyset når du forlater rommet.

6. Det er ikke tillatt med matlaging i sameiets beboerrom.
7. Brannslukningsapparatet til rommet er ikke et lekeapparat.
8. Har du barn som oppholder seg på rommet uten voksne til stede, er du som omsorgsperson ansvarlig for at barna forlater rommet i god stand.
9. Meld fra til styret dersom noe skulle gå i stykker/ikke fungerer.

5. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på eiendommen, herunder i portalen, i ganger, trapper, ved siden av søppeldeponi eller andre steder på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, og papir skal legges i egen papirbeholder. Alt papir/pappsøppel må være sammenpresset til et minimum. Pappesker skal rives opp og brettes sammen. Påse at alt søppel faller ned i avfallsbrønnen, og ikke setter seg fast i nedkastet.

Har du annet avfall skal dette leveres på egne returpunkter, eller til kommunens gjenbruksstasjoner. Dette omfatter eksempelvis farlig avfall, glass, metall, elektrisk avfall ol. Det omfatter også avfall som er for stort for søppelnedkastene. Hageavfall, store gjenstander, store mengder papp og emballasje eksempelvis etter flytting, og byggeavfall skal også leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal skal søkes om, og kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder for eksempel tiltak slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc.

Videre kreves også styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Søknader rettes styret på: ensjotorg6@styrerrommet.no

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent

brannslukningsapparat/brannslange per seksjon som vedlikeholdes etter gjeldende regelverk. Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Bruk de automatiske døråpnerne montert på vegg ved åpning av lukkede dører i sameiet. Alle sikringskap i oppgangene skal holdes lukket/låst.

9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på privat balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, spesielt i nærheten av luftinntak til naboens ventilasjonsanlegg.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. sameiets vedtekter.

12. Endring av husordensreglene

Disse Husordensreglene er vedtatt av styret iht. sameiets vedtekter og gjelder frem til ordinært årsmøte 2025 i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie.

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
(Skedsmogata 25) org. nr.
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 19.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 94 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 237, bnr. 22 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger som krager ut over eiendomsgrensen til gnr. 237, bnr. 22 er ikke en del av eiendommen, men inngår i sameiet.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

(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 (Ensjø Torg 6 Boligsameie) i fellesskap. Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen, samt gjennom portalen og deler av utomhusdelen til Eiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

(5) Det er opparbeidet en gangvei gjennom prosjektet, Søndre Tverrforbindelse. Sameiet er forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av portaldelen samt en liten del av utomhusdelen til sameiet av gangveien Søndre Tverrforbindelse.

(6) Sameiet grenser inn mot Ensjø T-banestasjon. Det er tinglyst særskilte bestemmelser knyttet til bruk og vedlikehold av de deler av sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven, jf. pkt. 11-4.

1

(7) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

(8) 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 utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel, og utragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

2

(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.

Sameiets beboerrom er merket i vedlegg 1, og er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal i henhold til brannkrav ikke overstige 90 personer. Styret organiserer drift og regler for bruk av beboerrommet, herunder reservasjoner til bruk for arrangementer o.l.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, drivhus el., boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan som vil bli utarbeidet før overlevering av seksjonen. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold, reklame og

3

markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører. Eier av næringsseksjonen skal videre påse å holde egen utendørs tilleggsdel ryddig og innbydende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Utendørs tilleggsdel tilhørende næringsseksjon nr. 95 markert i mørkegrønn farge på vedlegg 2 må ikke møbleres slik at videre rømming fra rømningsvei for bolig og ut til Kampenpassasjen/Torg hindres.

(9) Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser. Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Beboerrom.
- Takterrasse.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boligseksjonenes eksklusive fellesareal er markert hvitt.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Fellesarealer som betjener nærings- og boligseksjonene er merket med blå skravur på tegningene i vedlegg 1. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt

4

ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133 bnr. 49 (heretter "Garasjeanlegget"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M 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 sikret ved tinglyst erklæring i gnr. 133 bnr. 7, doknr. 1282370. 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) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3, 4, 6 og eierseksjonssameiet Tigergården 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.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusjvegger.
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseiere som har vinduer mot Sporveiens eiendom, har selv ansvaret for å vaske disse utvendig iht. bestemmelsene i pkt. 11-4 (2)
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene, de enkelte bruksenheter og Sporveiens eiendom, jf. pkt. 11-4, forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner, jf. også punkt 1-2 (8) om balkonger som krager ut over eiendommens grenser. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder sedumtak og ventilasjonsavkast. Kontroll og arbeid i

bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder vedlikehold og utskifting av heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene, eksempelvis forholdsmessig andel for vedlikehold og vask av fellesarealer som næringsseksjonene har tilgang til.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse

- Bygningsforsikring

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1 (2), (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

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

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

(12) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

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 for boligseksjonene 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.

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 tvangfullbyrdelsesloven 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 medlemmer. Det kan velges 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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 seksjonseierens 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 ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan

tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stedet 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 regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon nr. 95 har to stemmer og næringsseksjon nr. 96 har én stemme. Til sammen 97 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene, unntatt pkt. 11-4 som krever samtykke fra Sporveien AS.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptreder 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger/bestemmelser

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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 16. juni 2017 nr. 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.

11-4 Bygningsdel innenfor avstandskravet i jernbaneloven mot Sporveiens eiendom

Sameiets eiendom grenser inn mot Ensjø T-banestasjon, gnr. 129, bnr 111, hvor Oslo kommune er hjemmelshaver («Naboeiendommen»). Sporveien AS («Sporveien») eier, drifter og forvalter T-banen, og har satt følgende bestemmelser for den del av bebyggelsen på sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven § 10:

(1) Sameiet og eller seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider, herunder vedlikeholdsarbeider, endring av fasade og eller takterrasse uten etter skriftlig forhåndsgodkjenning (brevform) fra Sporveien. Søknad om utførende arbeid skal følge den til enhver tid gjeldende prosess og de til enhver tid gjeldende frister for søknaden fastsatt av Sporveien, per i dag minimum 30 dager før planlagt igangsettingsdato av arbeidet.

(2) Vinduer skal kun stå i åpen vaskeposisjon under selve vaskingen. Dersom et vindu står i åpen vaskeposisjon utover dette og et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(3) Takterrasser (felles og private) og utearealer på grunnplan (felles og private), skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for Sporveiens drift av T-banelinjen på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. På takterrasse er det ikke tillatt å kaste gjenstander over rekkverk. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(4) Næringsseksjonen med tilhørende areal skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for drift av Sporveien på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet på næringsseksjonens areal, som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet på Eiendommen erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

Disse bestemmelsene er tinglyst i egen erklæring på samtlige seksjoner i sameiet og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Sporveien, jf. pkt. 9-8 (2) g).

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

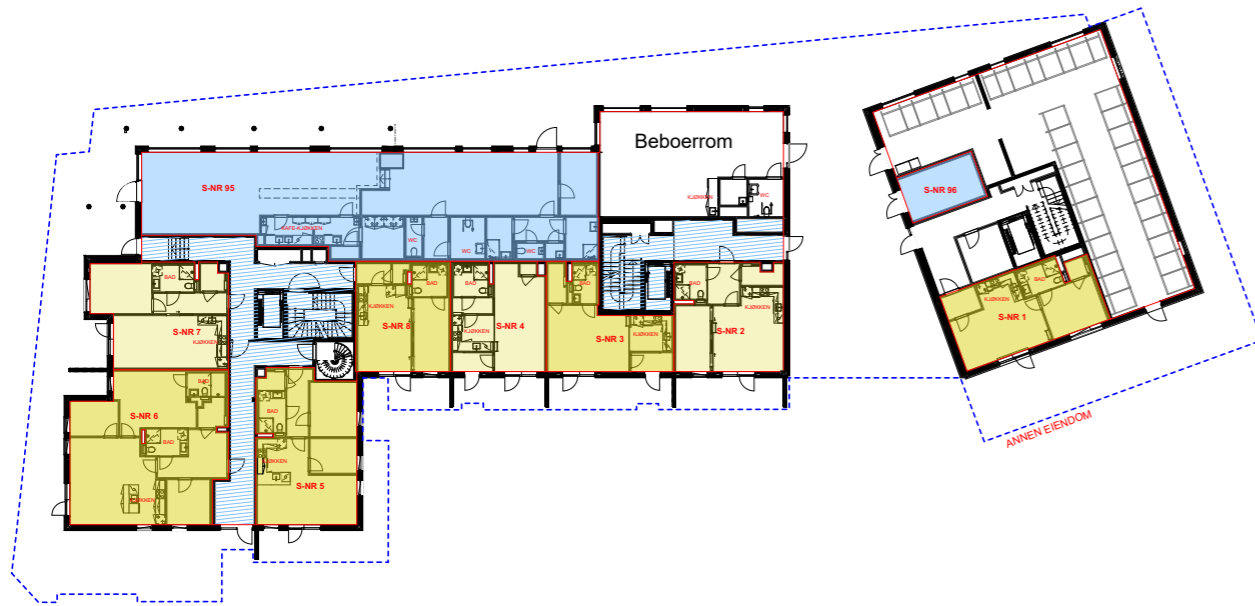
(1) Utbygger har rett til å disponere usolgte leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

(2) 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 byggearbeider.

(3) 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 Uteeiendommen 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.

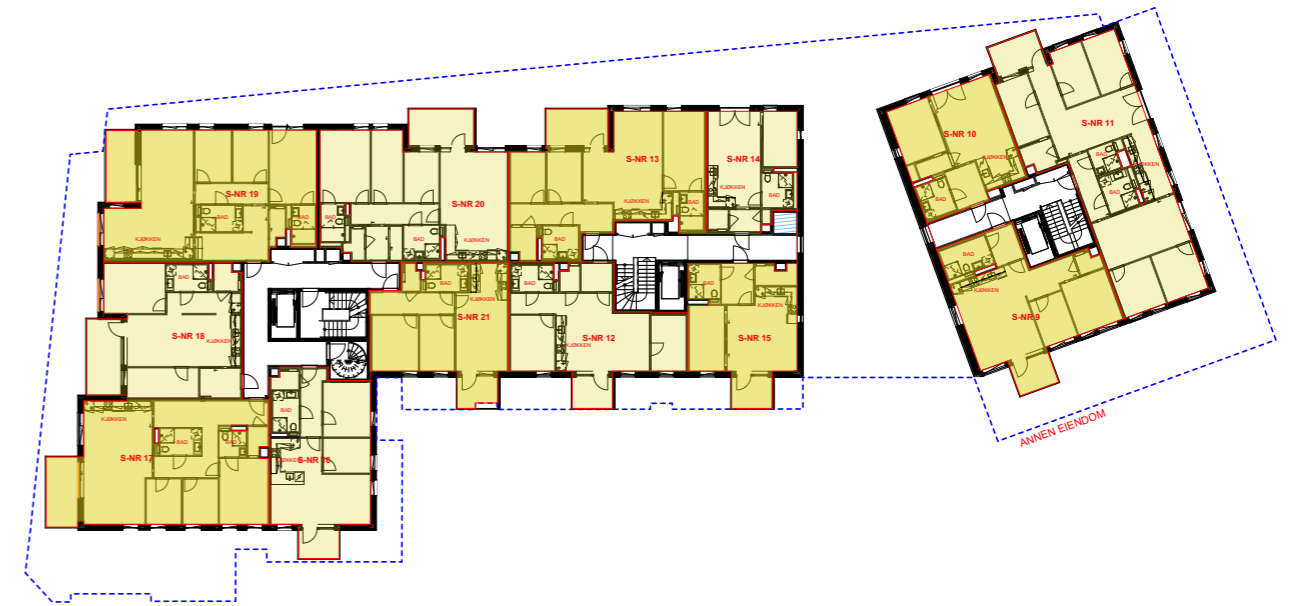
(4) Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøttet til Sameiet.

ooOoo



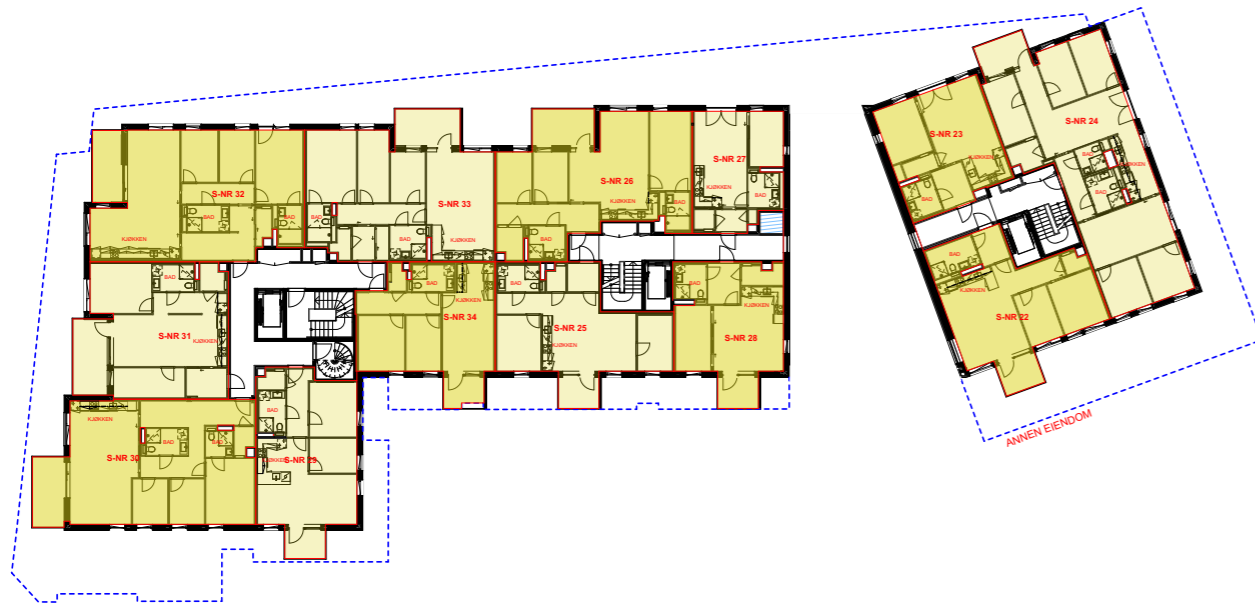
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | |
|--|----------|------|------|-------|--|---------------------|----------------|
| Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Skedsmogata 25 Seksjonering Plan 1. Etasje SAMEIE | | | | | Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| | | | | | Prosjektnr.: 1705 | Målestokk: 1:300 | |
| | | | | | Tegningsnr.: VARIO-01-A-200-29-002 | Rev | |



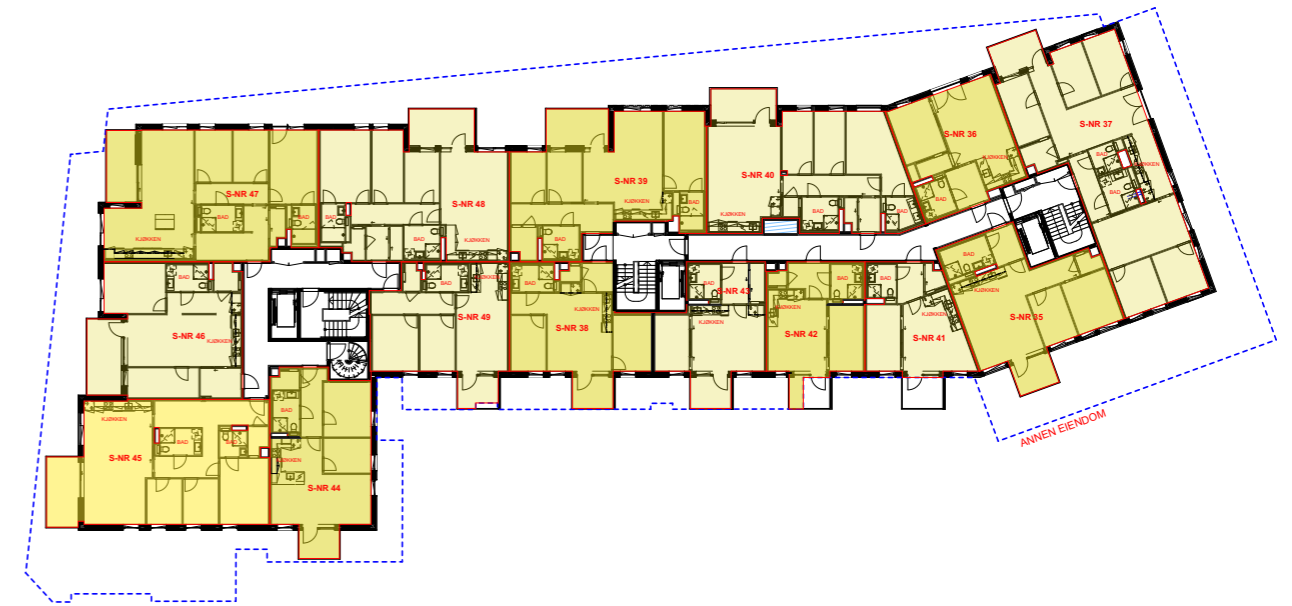
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | |
|--|----------|------|------|-------|--|---------------------|----------------|
| Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Skedsmogata 25 Seksjonering Plan 2. Etasje SAMEIE | | | | | Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| | | | | | Prosjektnr.: 1705 | Målestokk: 1:300 | |
| | | | | | Tegningsnr.: VARIO-02-A-200-29-002 | Rev | |



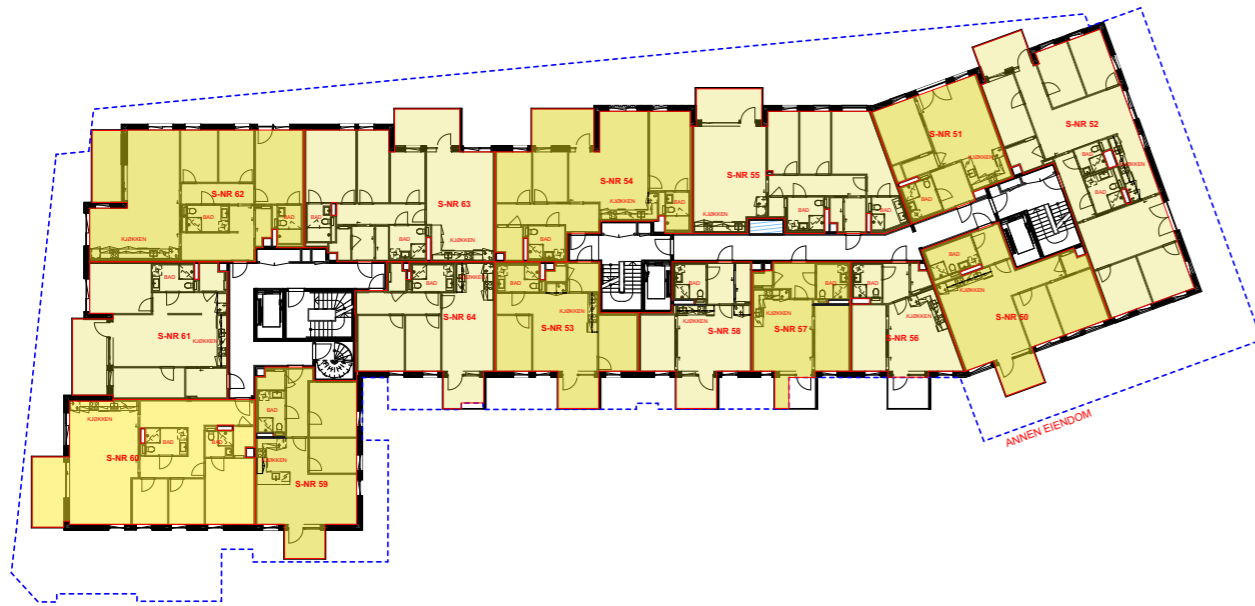
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | |
|-----|----------|------|------|------------------------------------|---|-----------------------|------------|-----------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll: |
| | | | | Seksjonering Plan 3. Etasje SAMEIE | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | | | VARIO-03-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | | |



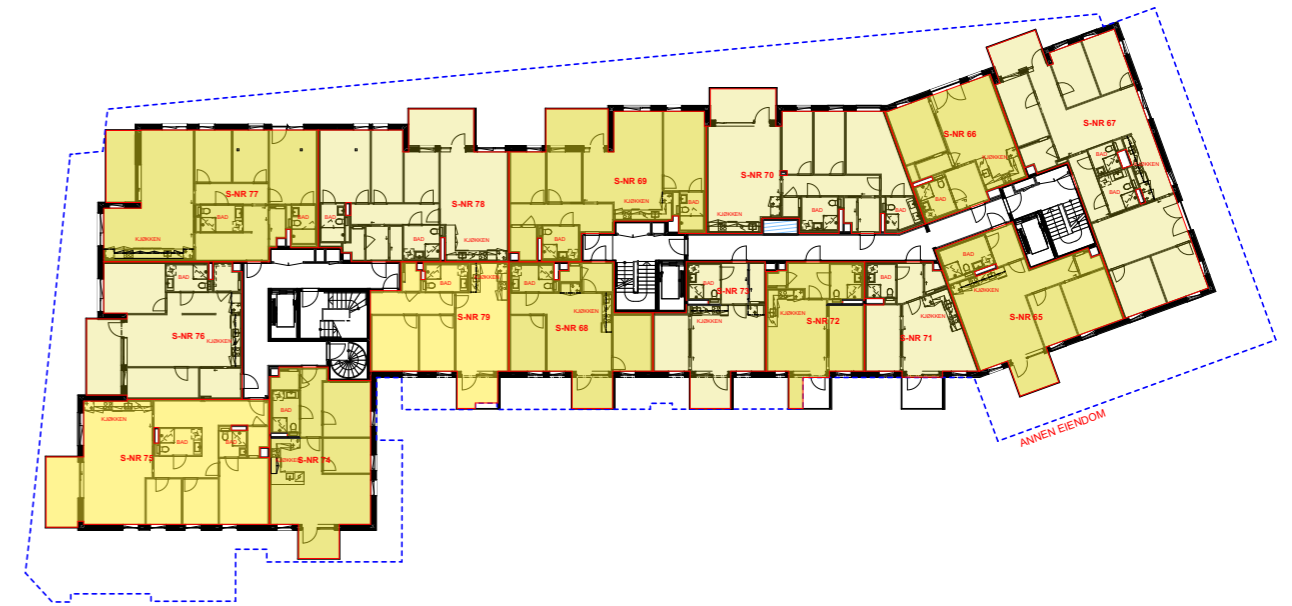
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | |
|-----|----------|------|------|------------------------------------|---|-----------------------|------------|-----------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll: |
| | | | | Seksjonering Plan 4. Etasje SAMEIE | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | | | VARIO-04-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | | |



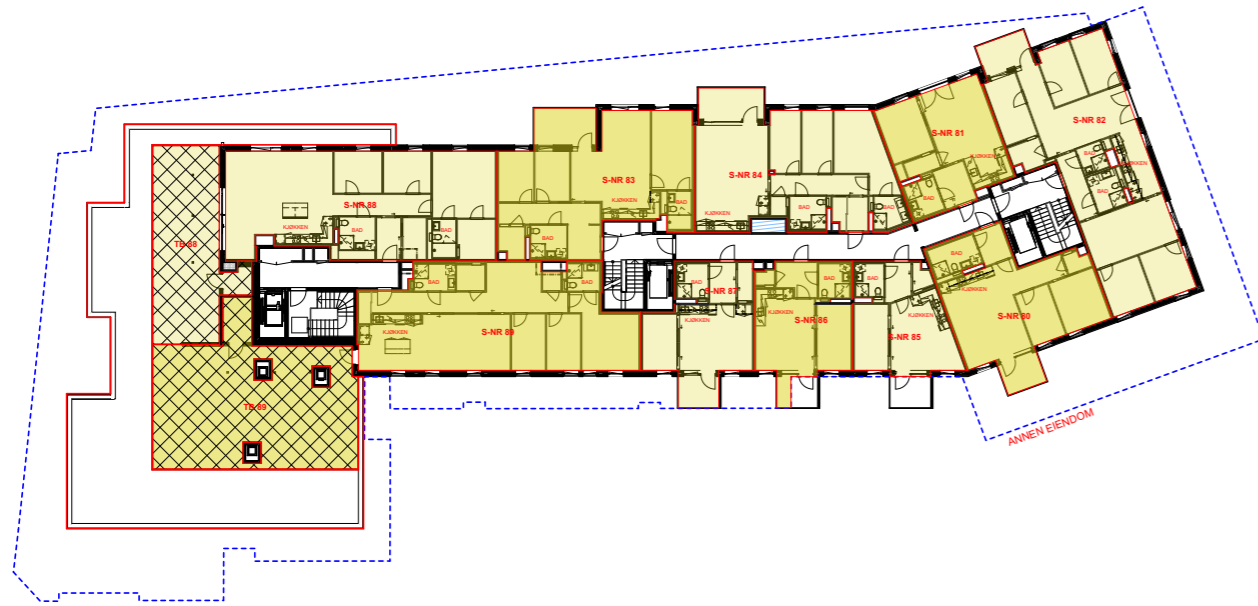
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------|------------|-------|--|-----------|
| Rev | Rettelser | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | |
| Skedsmogata 25 Seksjonering Plan 5. Etasje SAMEIE | | | | | | |
| Tegnet dato: | | 25.04.2023 | Tegner: | TAA | | Kontroll: |
| Prosjektnr.: | | 1705 | Målestokk: | | | 1:300 |
| Tegningsnr.: | | VARIO-05-A-200-29-002 | | | Rev | |



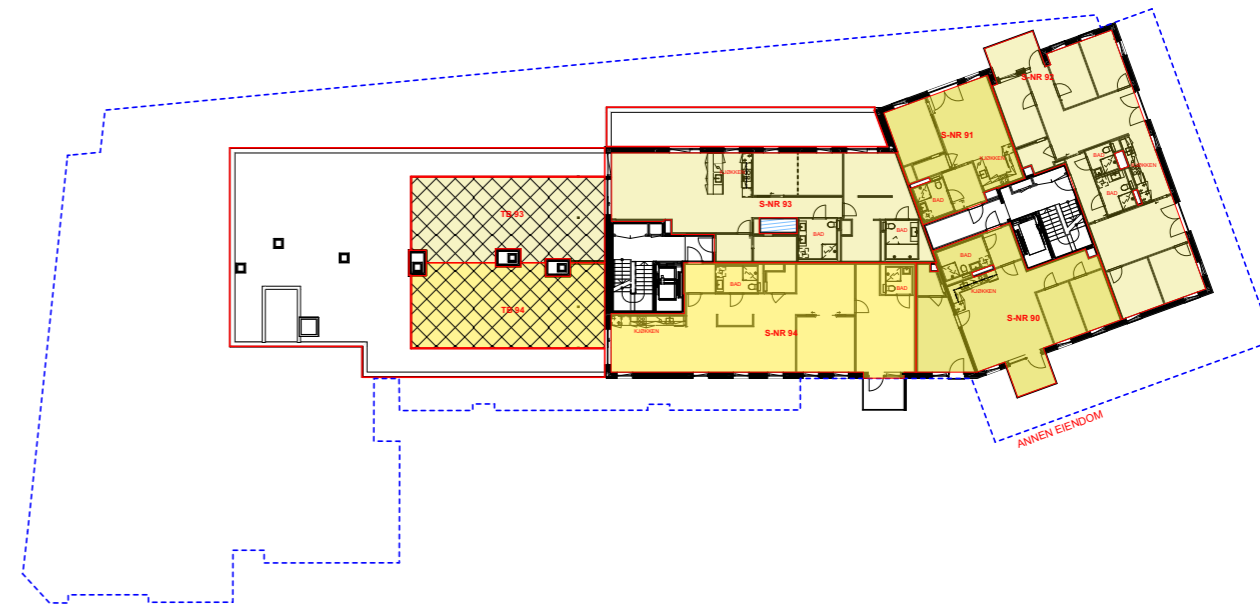
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------|------------|-------|--|-----------|
| Rev | Rettelser | Dato | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | |
| Skedsmogata 25 Seksjonering Plan 6. Etasje SAMEIE | | | | | | |
| Tegnet dato: | | 25.04.2023 | Tegner: | TAA | | Kontroll: |
| Prosjektnr.: | | 1705 | Målestokk: | | | 1:300 |
| Tegningsnr.: | | VARIO-06-A-200-29-002 | | | Rev | |



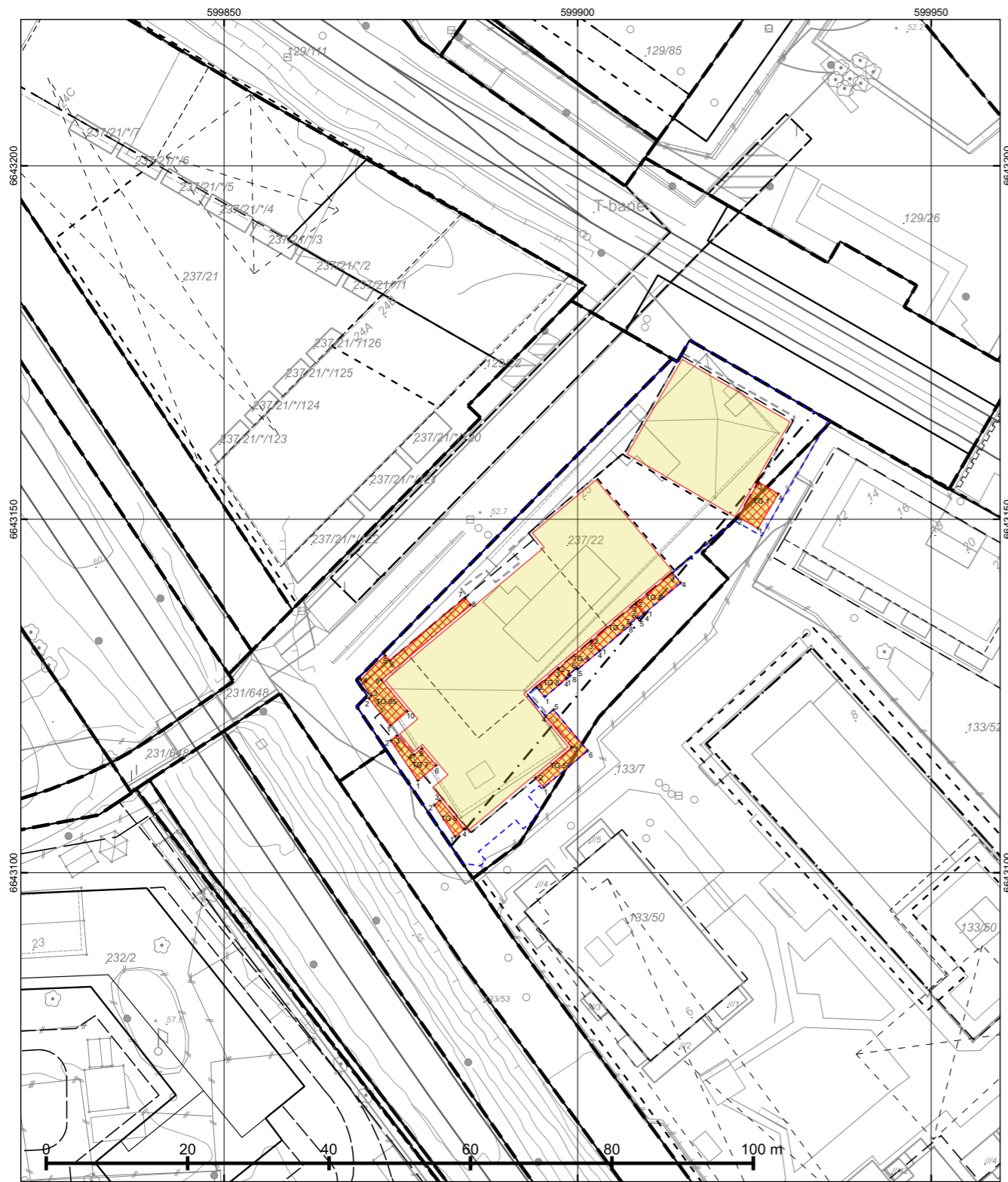
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | |
|------------------------------------|----------|------|-------|-----------------------|---|-----------|
| Skedsmogata 25 | | | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll: |
| Seksjonering Plan 7. Etasje SAMEIE | | | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | VARIO-07-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelse | Dato | Signi | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | |




FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | |
|------------------------------------|----------|------|-------|-----------------------|---|-----------|
| Skedsmogata 25 | | | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll: |
| Seksjonering Plan 8. Etasje SAMEIE | | | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | VARIO-08-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelse | Dato | Signi | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|--|
|  <p>Dato: 19.01.2023 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <p>Situasjonskart 4B ARKITEKTER AS FOR SKANSKA NORGE AS</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr: 308838/ 86463590</p> <p>Adresse: SKEDSMOGATA 25</p> <p>Gnr/Bnr: 237/22</p> | <p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> | |

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260101 . Vår ref.: 4136-1-92

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 934005082
Seksjonseier: Nilsen, Glenn Alexander
Medeier: Nilsen, Caroline
Leilighetsnummer: 92
Adresse: Skedsmogata 25 C, 0655 OSLO
Seksjonsnummer: 92
Gnr: 237
Bnr: 22

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 93733826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eierbrøfordelte felleskostnader øker med 12,1% og likefordelte felleskostnader øker med 10% fra 01.01.2026 iht styrevedtak. Bredbånd øker fra kr 290 til kr 311,- pr seksjon or mnd, med virkning fra 01.05.2026. Smartly avregner og fakturerer oppvarming og varmt tappevann til seksjonseierne hver mnd. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte>
Garasje: Eget sameie 2973 Ensjø Torg Garasjesameie gårds nr 133, bruks nr 49 : tinglyses som tilleggsdel 16/5276 på boligseksjonen og følger ved salg. Kan kun selges internt i sameie boligsameie, se vedtektene. Adm.kostnad til forr.fører, se prisliste. I tillegg kommer felleskostnader. Vedtektenes § 6, 2. ledd: En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 154,03,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader likt pr seksjon | 352,00 | |
| Felleskostnader brøk bolig | 4 512,03 | |
| Bredbånd | 290,00 | 311,00 fra 01.05.2026 |

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 259,-
 Fradragsberettigede kostnader: 0,-
 Annen formue: 10 656,-
 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 Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon: 22 86 82 94.

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/Elisabeth Vollen, e-post: ensjotorg6@styrommet.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



| 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 |



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

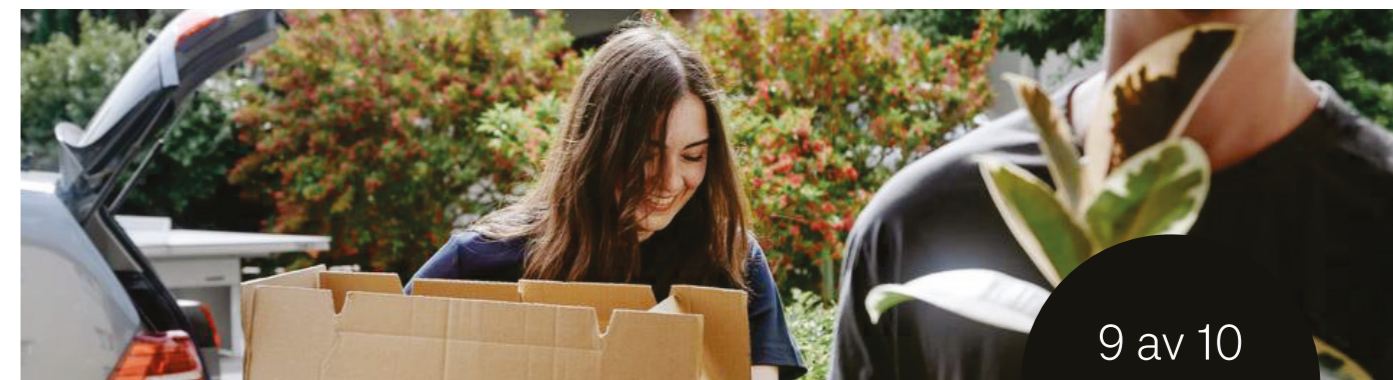
Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig | 4,3‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr. | 5,6‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skedsmogata 25C
0655 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre