



aktiv.

Ensjøveien 4B, 0655 OSLO

**Ny næringseksjon med god eksponering på bakkeplan**



Eiendomsmegler / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

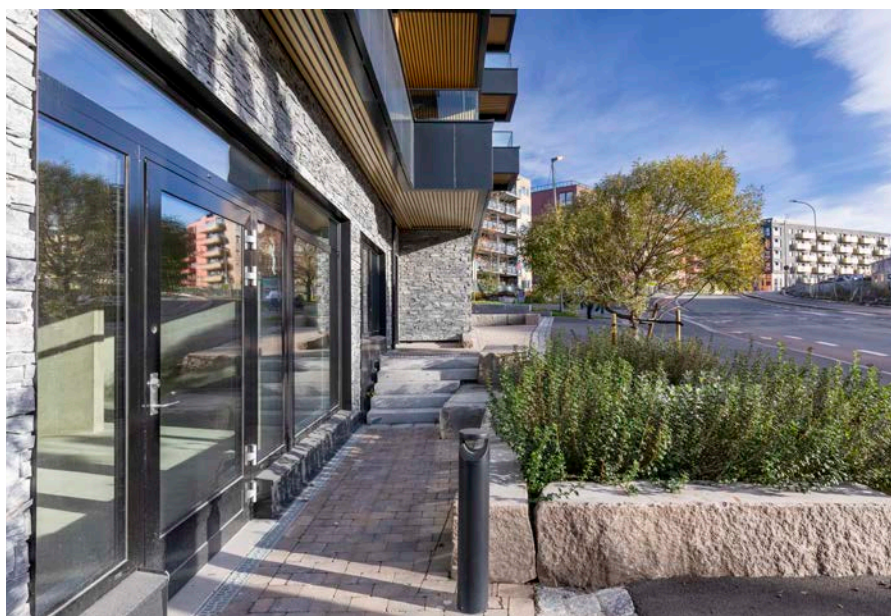
**Prisant.:** Kr 6 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 356 240,-  
**Selger:** Kibou, Sushi & Asian  
Kitchen AS

**Salgsobjekt:** Kontor  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023

**Tomtstr.:** 4520 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 36  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1009240116

# Ny næringseksjon med god eksponering på bakkeplan

Næringsseksjon med supersentral beliggenhet på Ensjø og god gateeksponering med store vindusflater. Kort vei til offentlig kommunikasjon, Perfekt lokasjon rett over veien for planlagte NRKs nye hovedkontor.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	24
Nabolagsprofil .....	33
Budskjema .....	66

# Om eiendommen

## Om seksjonen

### Areal

78 kvm BRA

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4520 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 4520 kvm for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Ensjøveien med store vinduer mot gateplan. Fra lokalet ser du over veien til Normannsløkka hvor bl.a. NRKs nye hovedkontor skal ligge. Dette er et svært sentralt område med et godt utbygget kollektivt transporttilbud med bare 400 meter til Ensjø T-banestasjon og 600 meter til Tøyen T-banestasjon. Til sentrum er det ca. 20 minutters gange.

Det er muligheter for leie av garasje plass i området.

### Adkomst

Enkel adkomst fra gateplan i Ensjøveien 4B.

### Bebyggelsen

Bygg oppført i 2023

### Offentlig kommunikasjon

Ensjø T-banestasjon 400 meter

Tøyen T-banestasjon 600 meter

Bussholdeplass Tøyen 350 meter

### Bygningssakkyndig

JOAKIM KOLLSHAUGEN

### Type takst

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygg oppført i 2023 på 4 etasjer og en underetasje med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med fasadeplater/spileplater. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

### **Innhold**

Lokalet består idag av et stort rom. Forslag til rominndeling er vedlagt som alternativ planløsning.

### **Standard**

Uinnredet næringslokale med overflater i betong. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023. Ytterdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Det er ikke ferdigstilt røropplegg, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Det må påregnes kostnader ifm. innredning av lokalet med ferdigstilling av overflater, evt. skillevegger, evt. toalett/våtrom og øvrige tekniske installasjoner.

### **Parkering**

Det er gateparkering i området etter gjeldene bestemmelser. Det er muligheter for kjøp / leie av garasjeplass i området. Sameiet vil utlyse 2 garasjeplasser for salg i nær fremtid. Salgssum avgjøres ved budrunde.

### **Forsikringselskap**

IF Skadeforsikring polisenummer SP5250400

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming av lokalene med fjernvarme (aconto).

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 200 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 718

### **Eiendomsskatt år**

2024

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 128, bruksnummer 36, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/128/36/3:

26.02.1949 - Dokumentnr: 2184 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1952 - Dokumentnr: 15220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1955 - Dokumentnr: 4935 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1956 - Dokumentnr: 14942 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 25463 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1984 - Dokumentnr: 14831 - Bestemmelse om veg  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1996 - Dokumentnr: 53006 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vannledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO KOMMUNE VED  
SAMFERDSELSETATEN.  
Bestemmelse om veg  
Med fl.best.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134403 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av  
kabelanlegg.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Netteier.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2023 - Dokumentnr: 485697 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Neptune Properties AS  
Org.nr: 991 975 381  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2023 - Dokumentnr: 523659 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Neptune Properties AS  
Org.nr: 991 975 381  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 549395 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Neptune Properties AS  
Org.nr: 991 975 381  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2023 - Dokumentnr: 927954 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Tøyentaket Borettslag  
Org.nr: 929 199 758  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 941536 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 78/6078

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.08.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til næring. Området for øvrig er regulert til: boliger, forretning, kontor, garasjeanlegg, bevertning, barnehage, friområde, turvei, industri, sentrumsformål, torg, vei, gang-/sykkelvei, fortau, sporvei m.m.

Reguleringsplan: S-5043, S-663, S-4341.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Byggeaktivitet, støy og endringer i nærområdet må påregnes. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer: 202457990. Ensjøveien 4A - Etablering av tannlegeklinikk. Siste dok. 25.10.2024.

- Saksnummer: 202210927. Ensjøveien 4 - Tiltaksplan utenom byggesak - Fjernvarmeutbygging.  
Siste dok. 9.11.2022.



- Saksnummer: 202020388. Ensjøveien 4 - Etablering av underjordisk parkeringsanlegg og kjeller. Siste dok. 15.8.2024.
- Saksnummer: 202007734. Ensjøveien 4 A-H - Oppføring av to leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg og omlegging av regionskabler for Elvia. Siste dok. 17.9.2024.
- Saksnummer: 202451035. ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru. Siste dok. 16.07.2024.
- Saksnummer: 202458196. Ensjøveien 8 - Riving av lagerbygg. Siste dok. 09.09.2024.
- Saksnummer: 202458294. Ensjøveien 8 - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg. Siste dok. 10.10.2024.
- Saksnummer: 202456745. Ensjøveien 3 - Oppføring av teknisk bygg. Siste dok. 26.08.2024.

Pågående plansaker i området:

- Saksnummer: 202202903. Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK. Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnummer: 202111365. Saken gjelder: Ensjø - Sentral tverrforbindelse vest. Sakstype: Detaljregulering.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **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](http://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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

156 240 (Omkostninger totalt)

---

6 356 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 156 240

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 8.900,- og visninger kr 3.000 per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

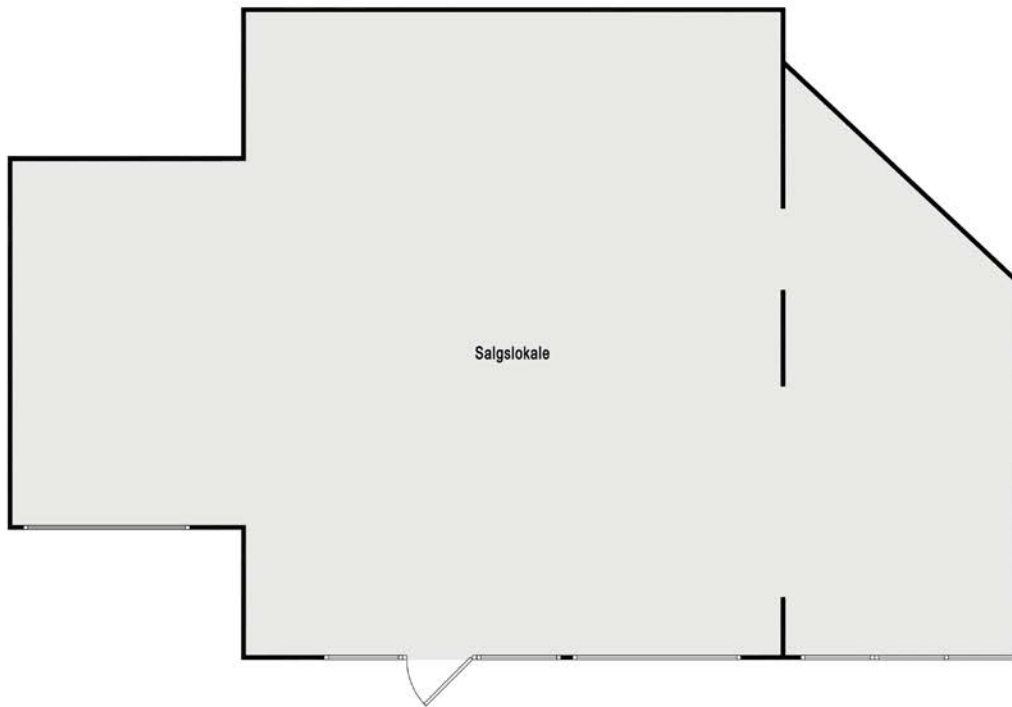
**Oppdragsansvarlig**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler / Partner  
rune.herberg@aktiv.no  
Tlf: 938 01 520

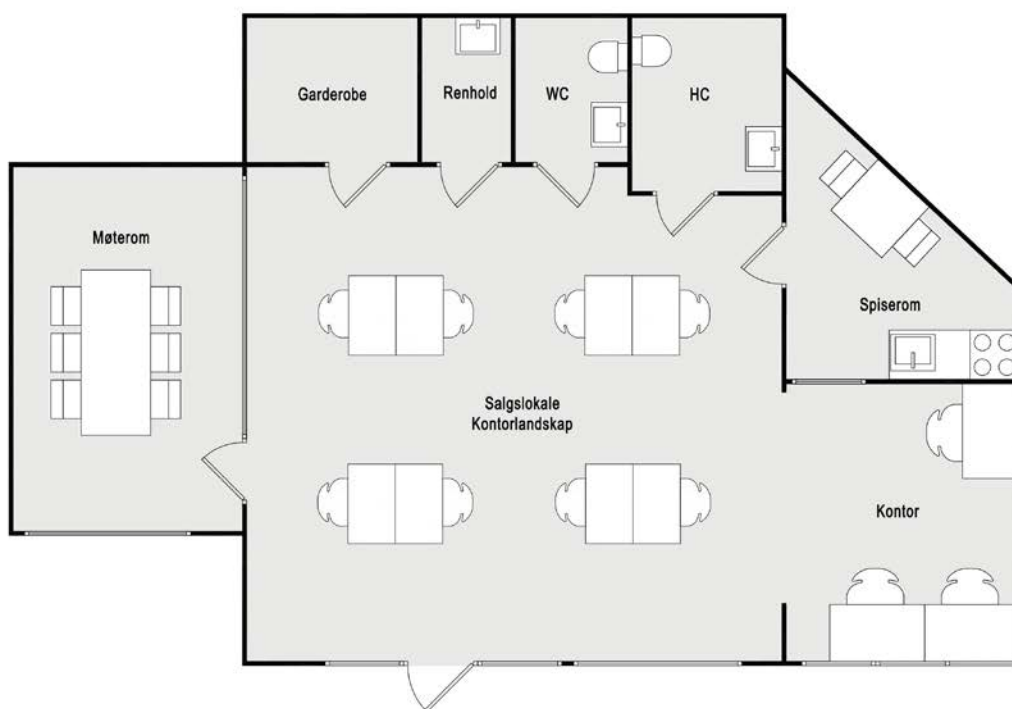
Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

**Salgsoppgavedato**

14.11.2024



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

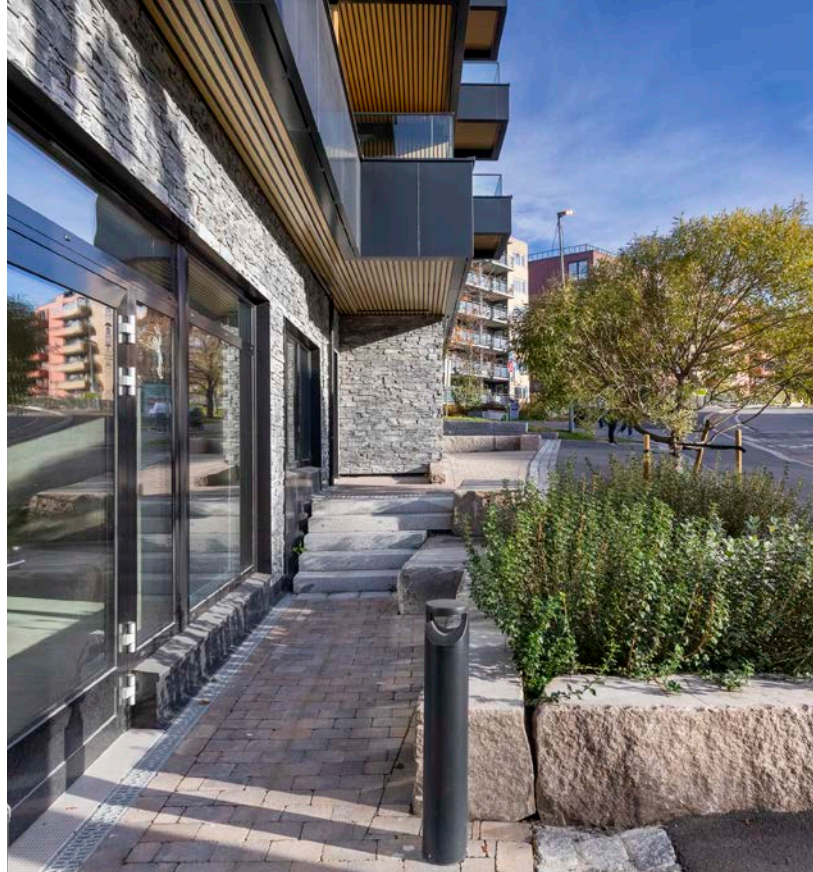


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

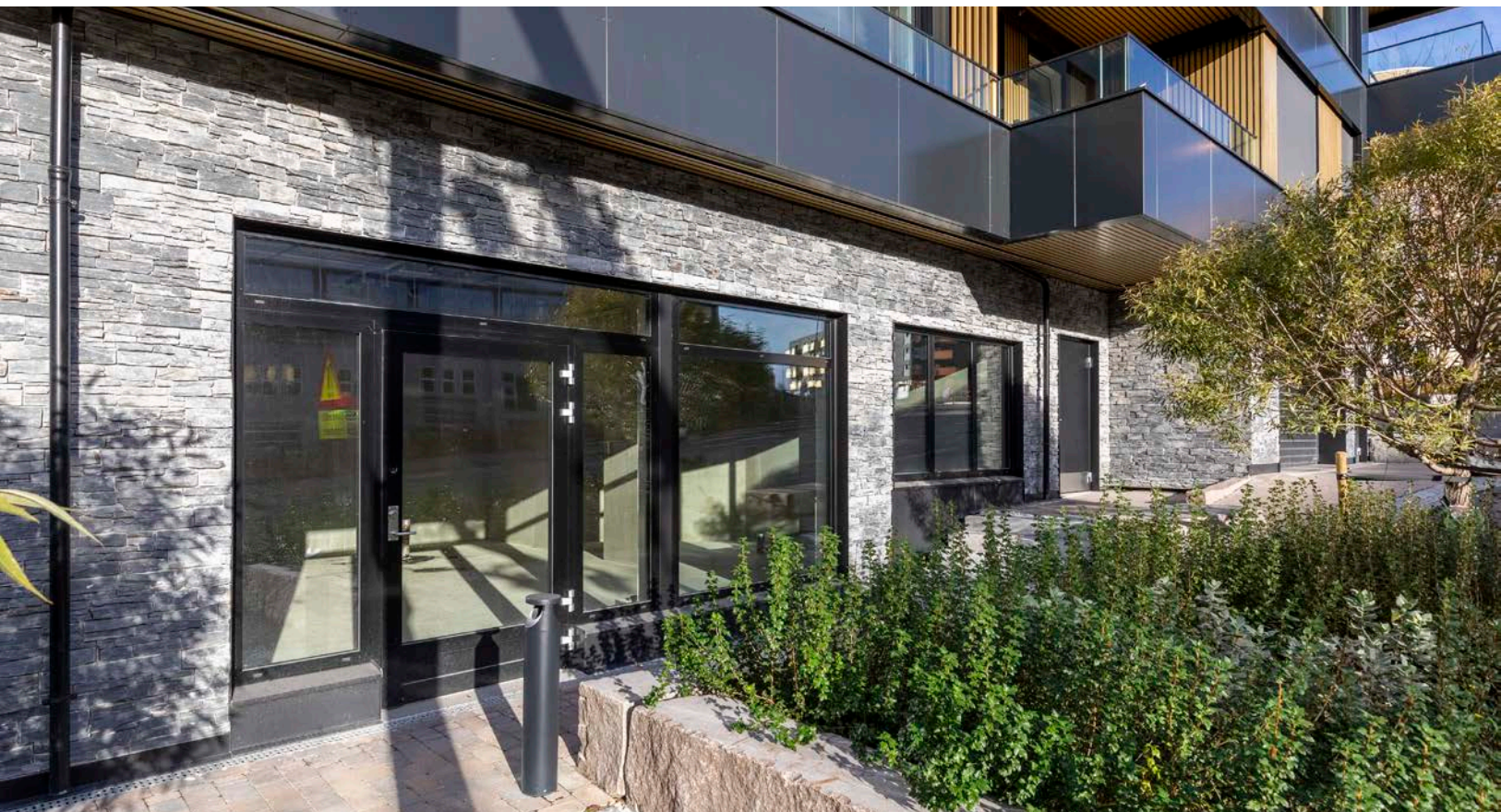
Alternativ plantegning



Næringslokale i Ensjøveien 4B



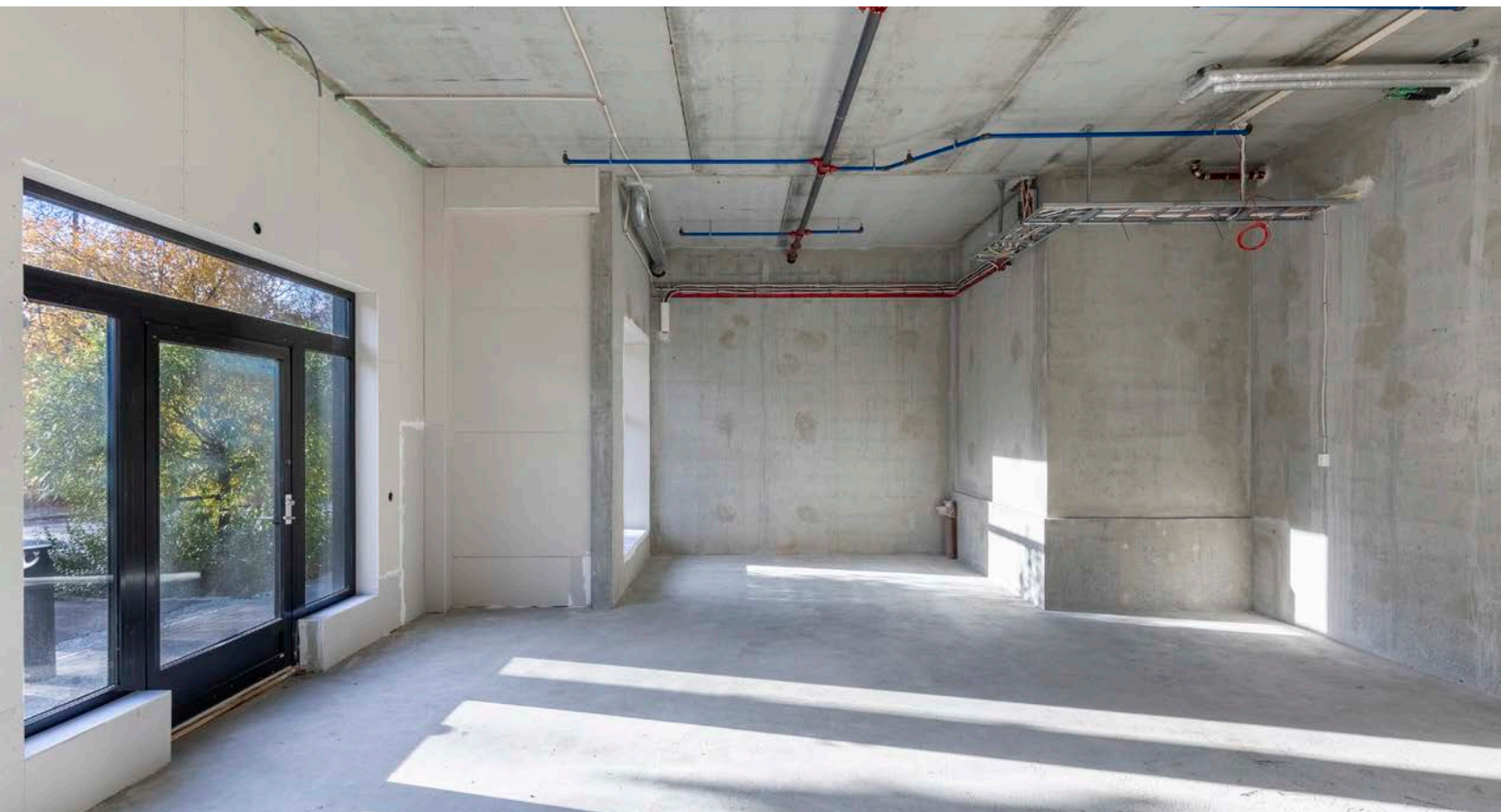
Ensjø har blitt et moderne bolig- og næringsområde



Lokalene ligger i 1 etasje i bygg oppført 2023/2024

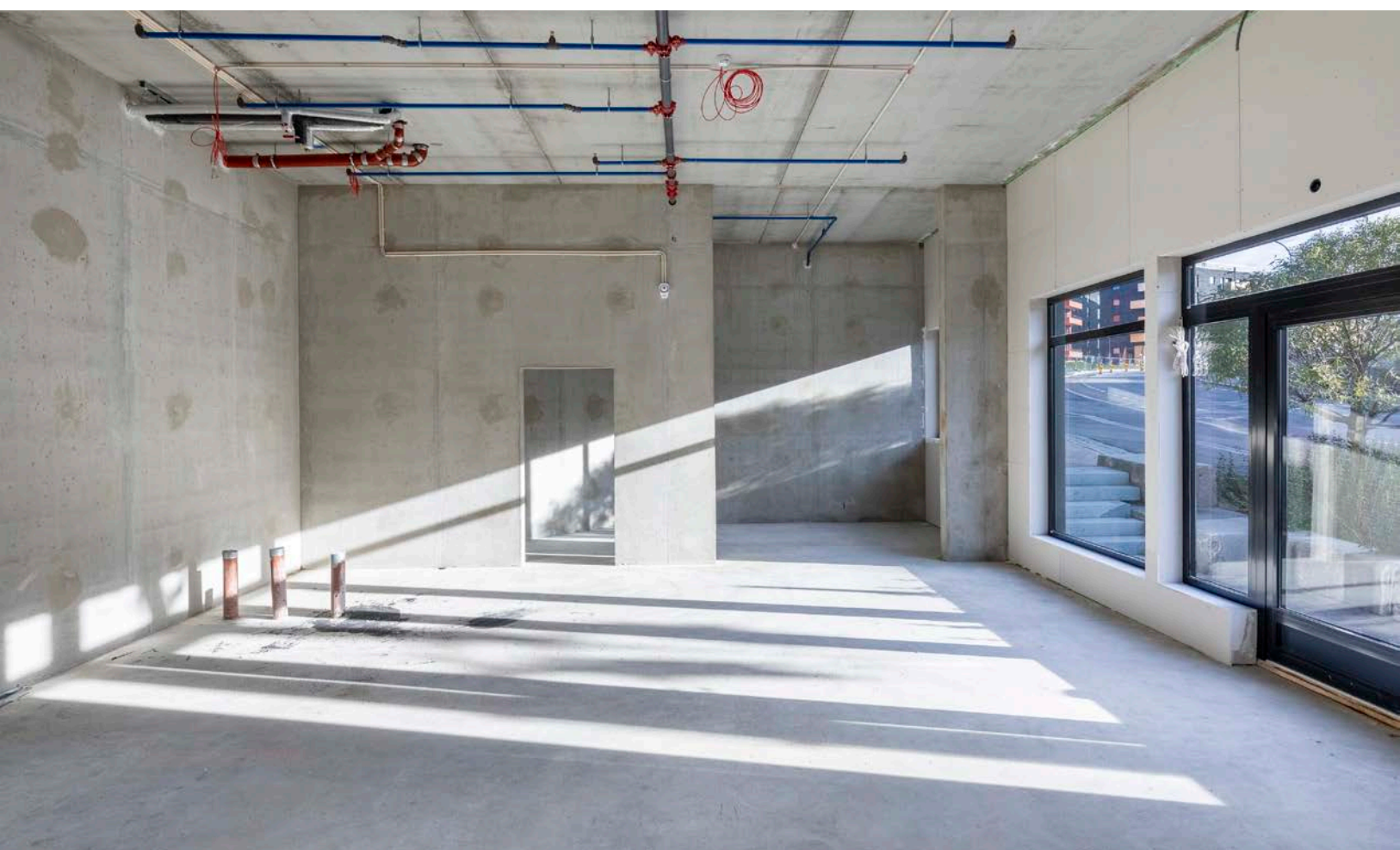


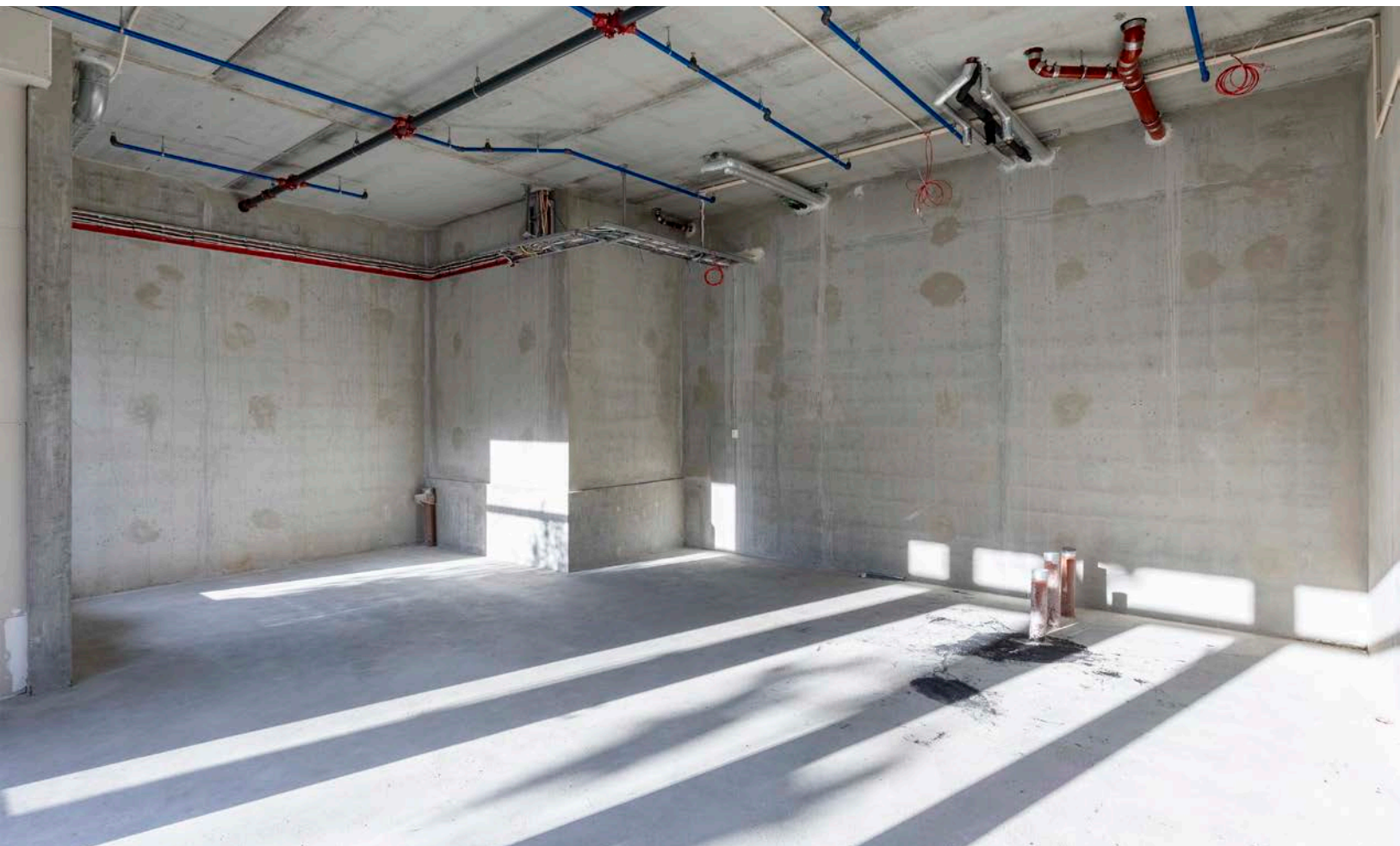
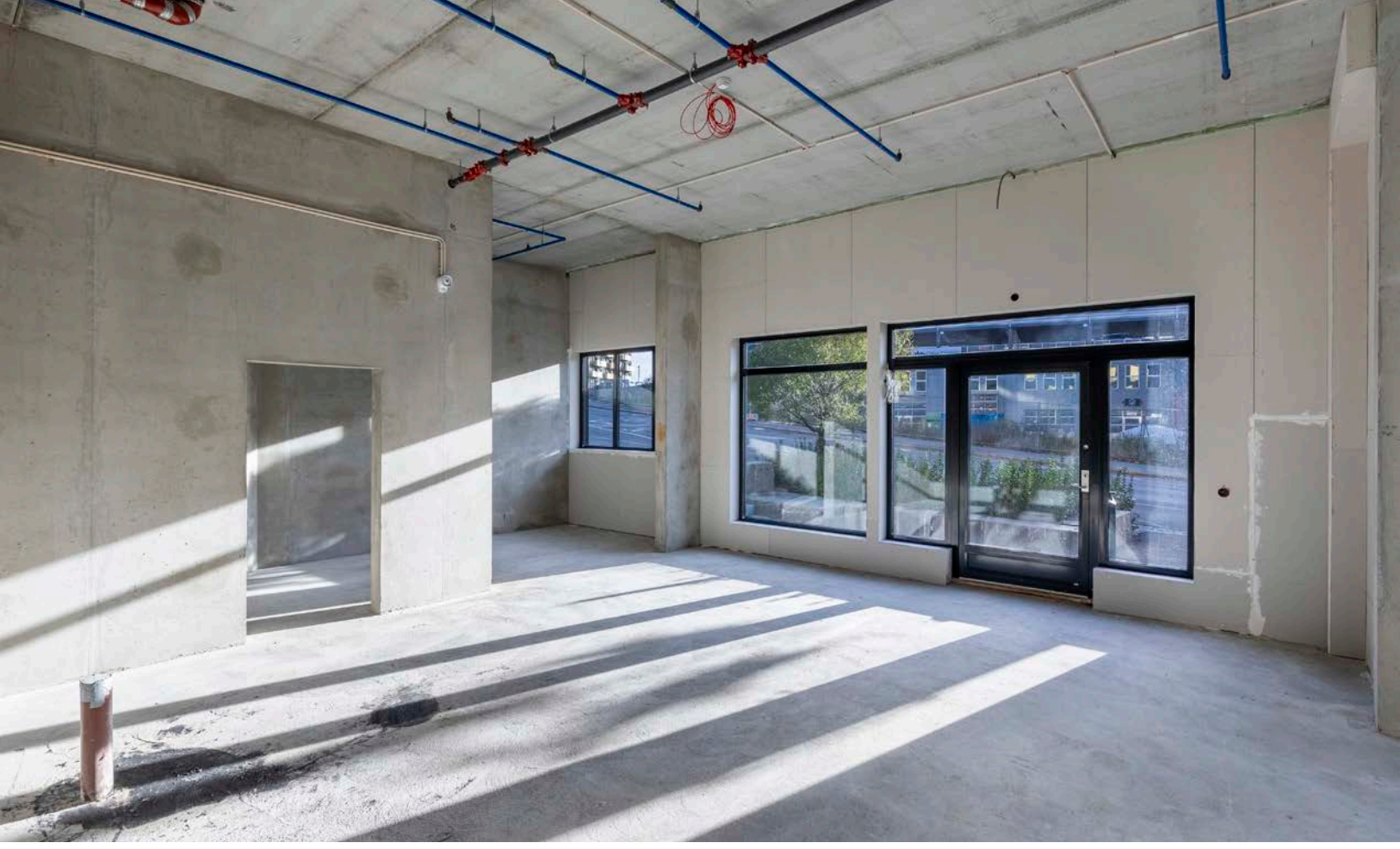
Illustrasjonsbilde med forslag til bruk av lokalet

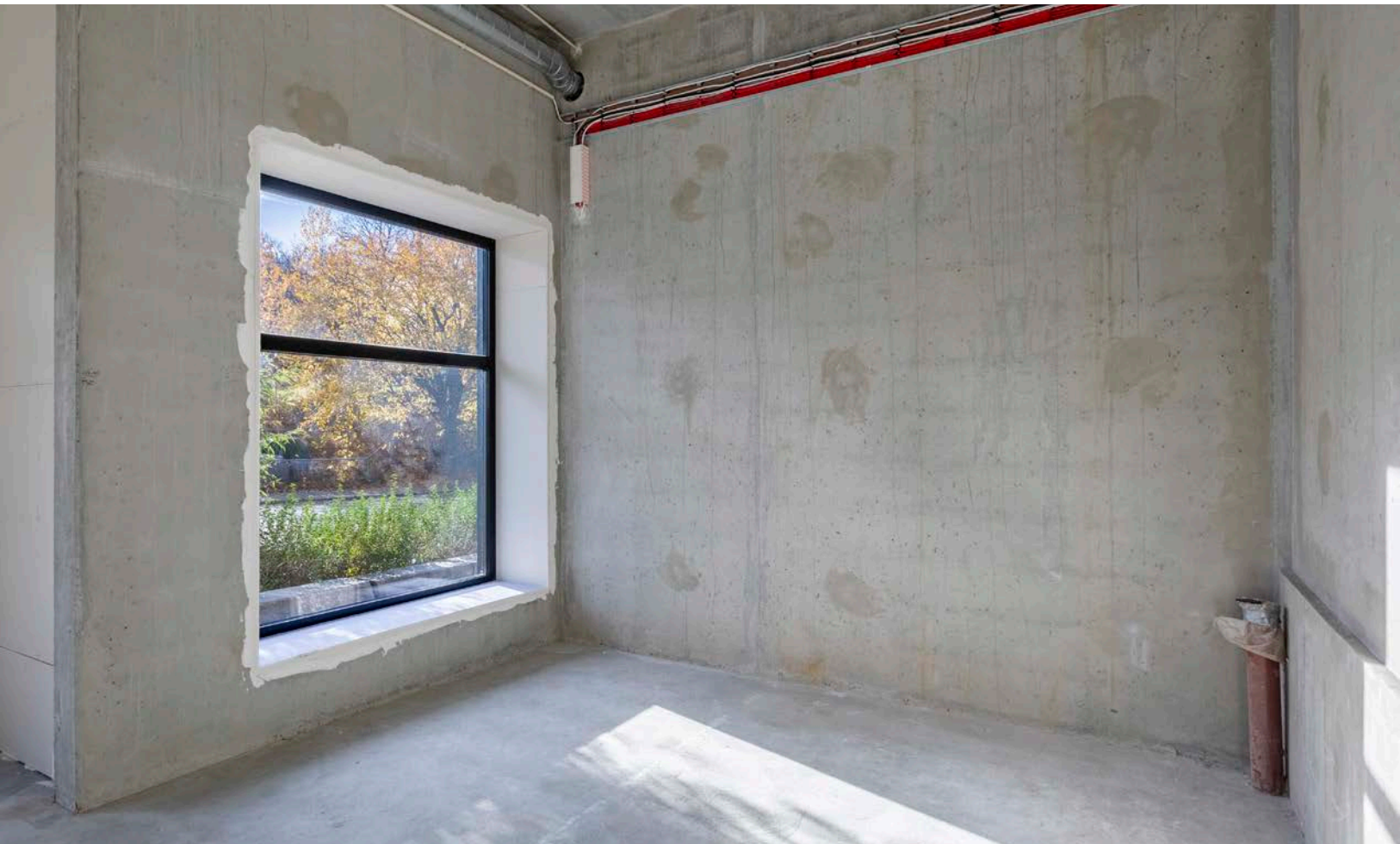
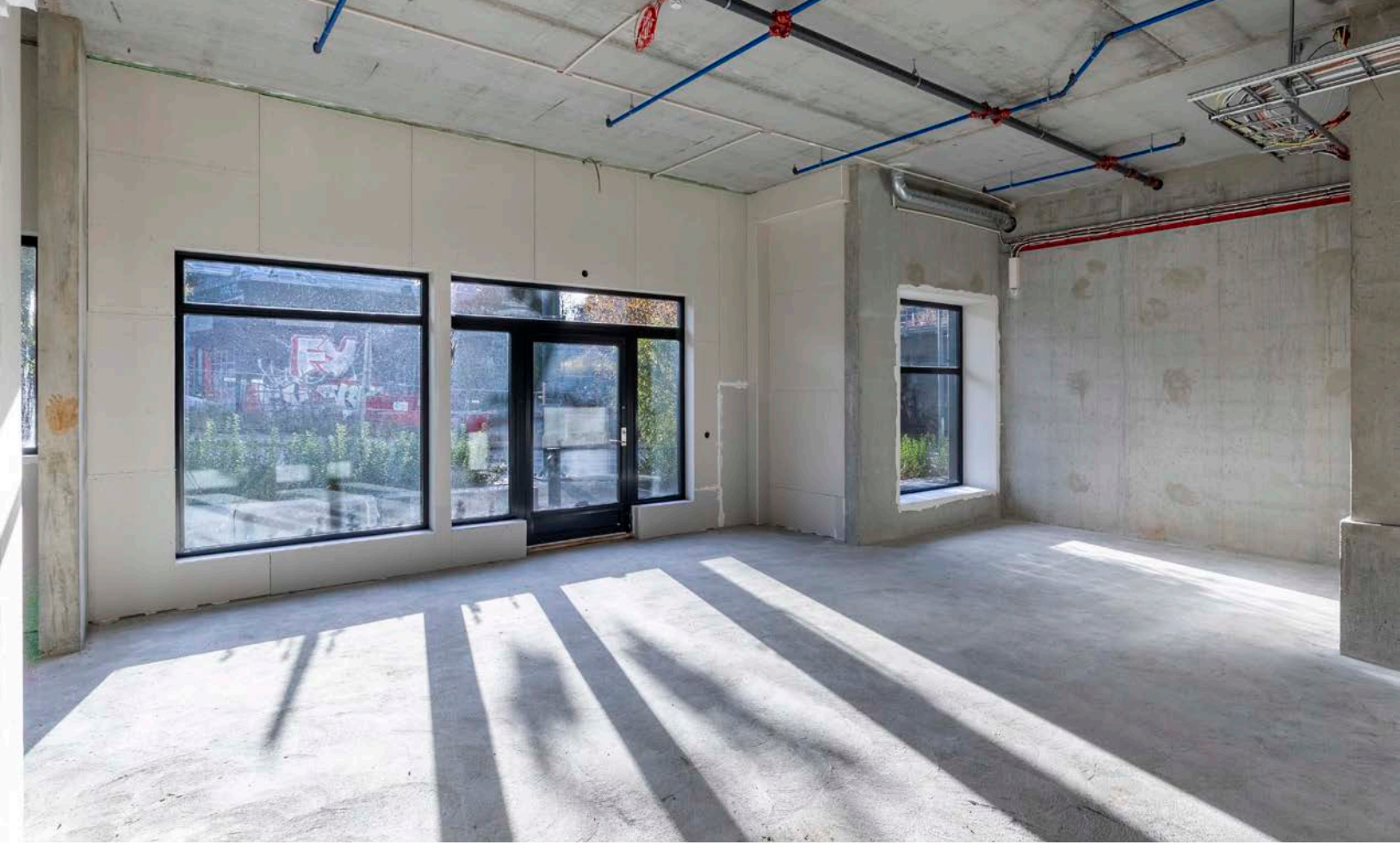


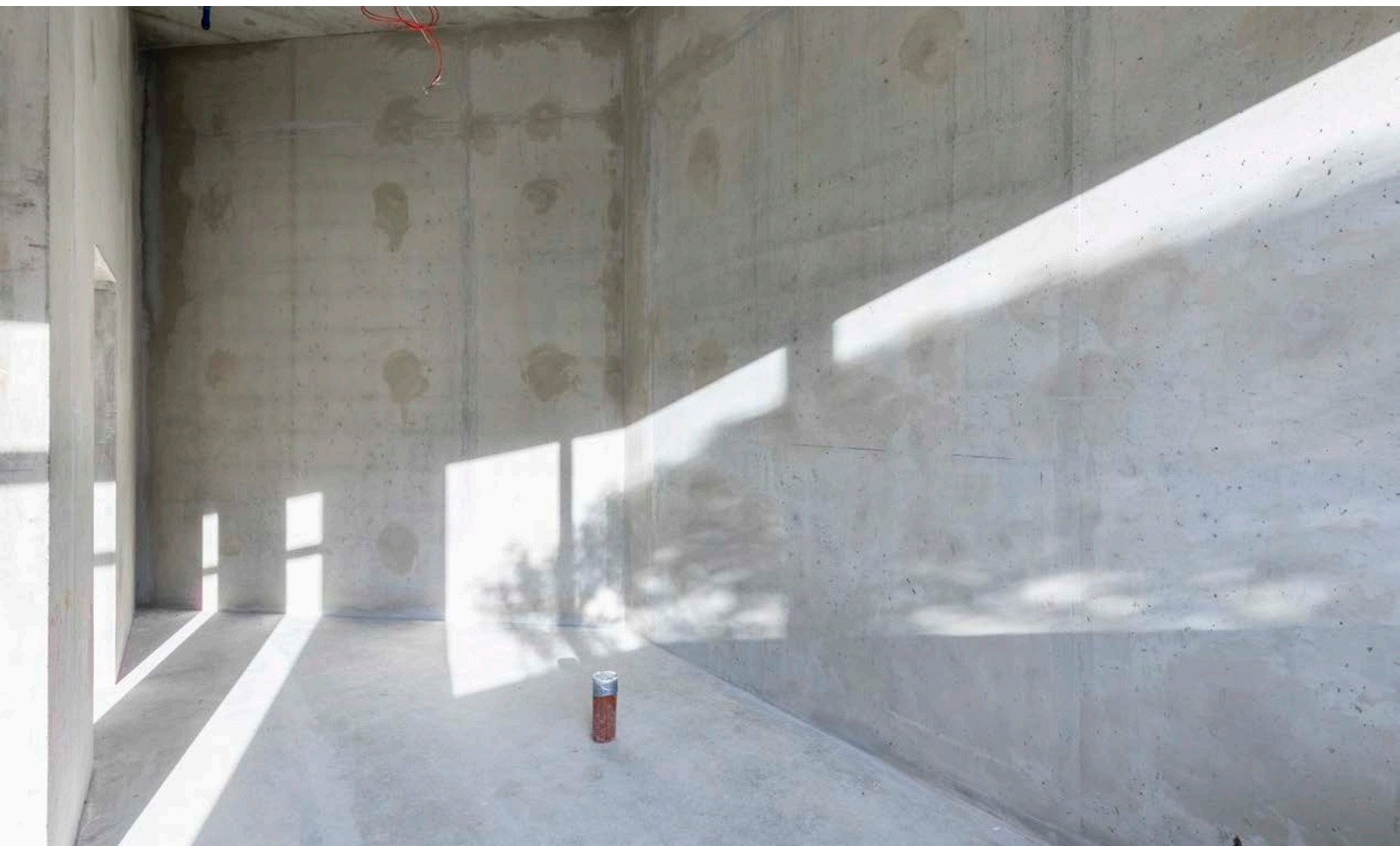
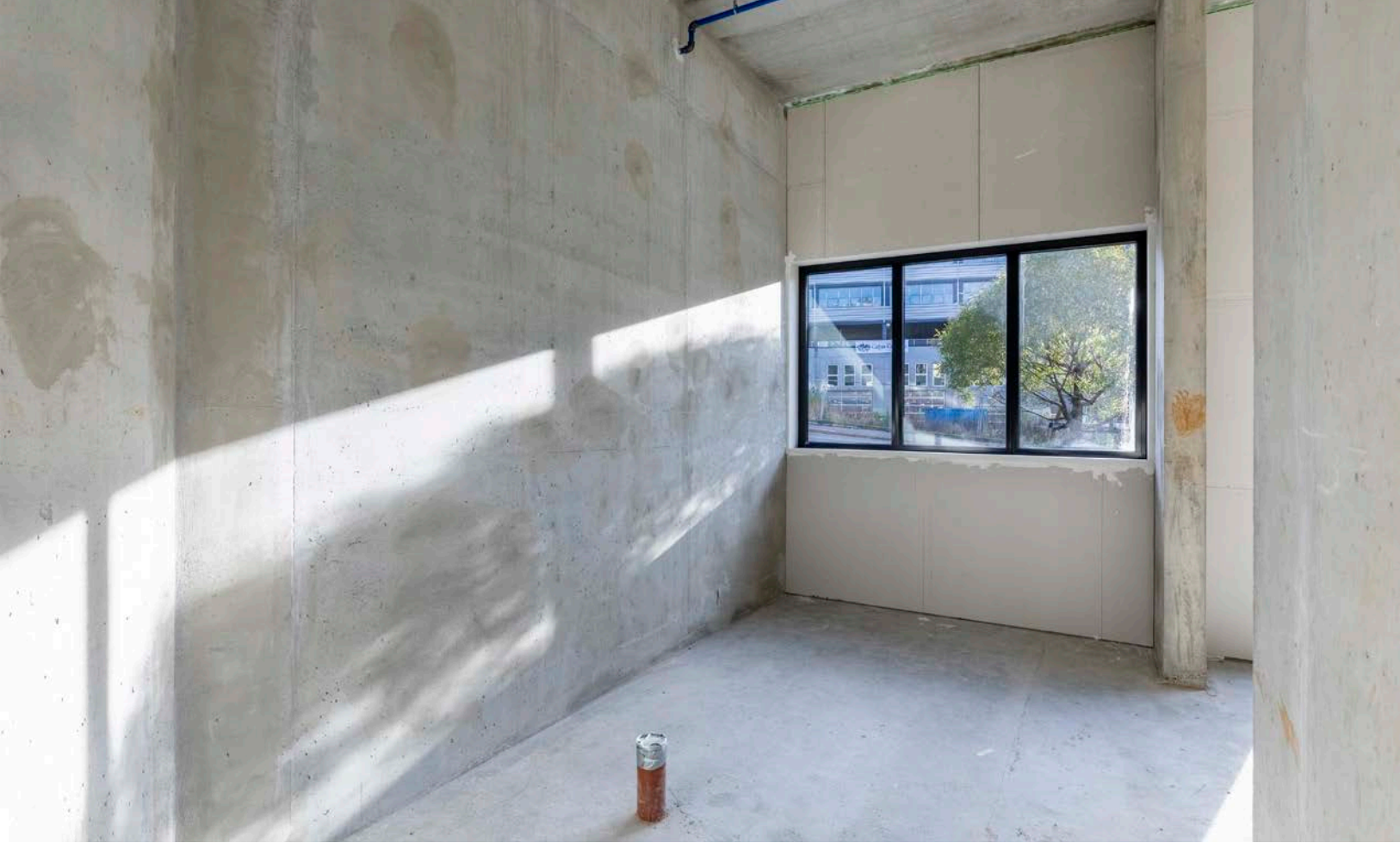
Slik lokalet fremstår idag (rålokale).

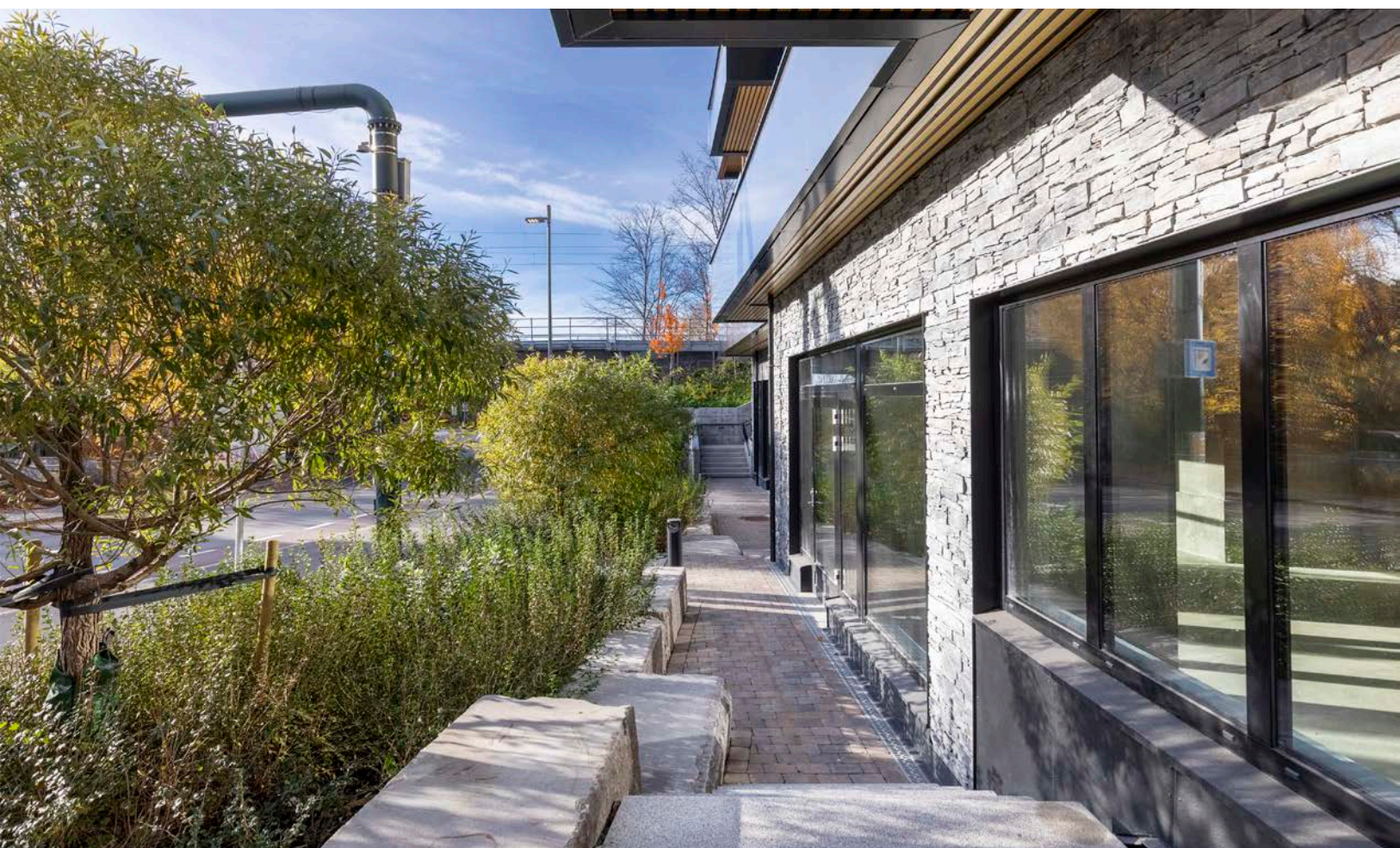


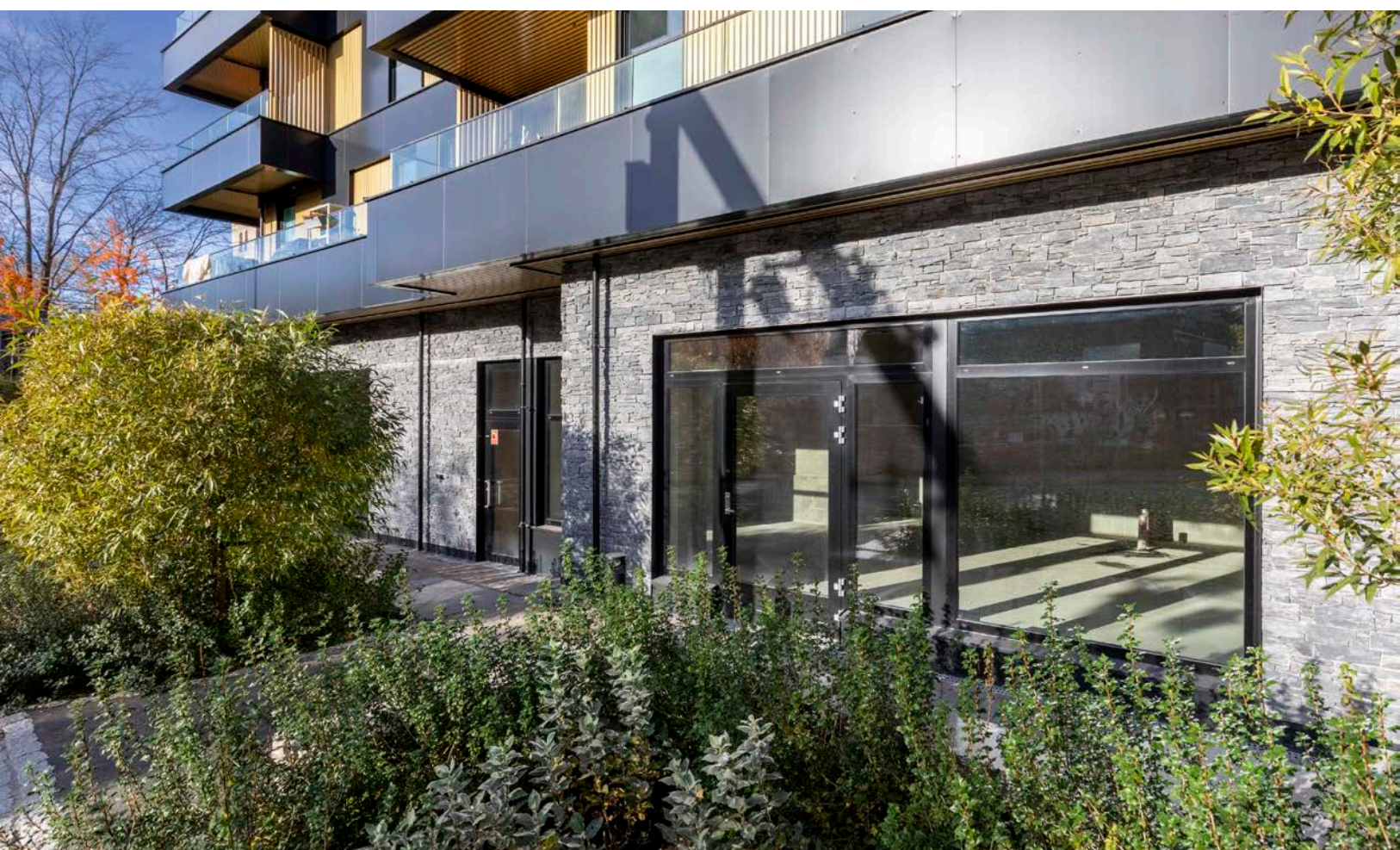












# Vedlegg

# ENSJØVEIEN 4 B, 0655 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 3  
0301 Oslo kommune.  
Næringslokale

## TILSTANDSRAPPORT NÆRING

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/11/2024  
Utskriftsdato: 12/11/2024  
Oppdragsnummer: 98350  
Referansenr:



JOAKIM KOLLSHAUGEN  
jk@takseringnorge.no  
Uavhengig takstmann



## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak Norsk Standard 3424 (NS3424) Tilstandsrapport og Norsk Standard 3451 (NS3451) Bygningsdeler.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggeteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98350>

## Konklusjon tilstand

### Bebyggelse

Næringslokale i 1. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i tre-, betong- og stålkonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 3:**

- Generelle opplysninger



## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Rune Herberg  
Takstmenn: Joakim Kollshaugen  
Befaring/tilstede: Eiendomsmegler Rune Herberg ,Takstmann: Joakim Kollshaugen

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Næringslokale

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 3  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 3 185 m<sup>2</sup>  
Eierbrøk seksjon: 78 / 6078  
Hjemmelshaver: Kibou Sushi & Asian Kitchen As  
Adresse: Ensjøveien 4 B, 0655 OSLO

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/11/2024	Opplysninger gitt av eiendomsmegler under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	11/11/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

**Næringslokale**Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	86	78	0	0
Sum bygning:	86	78	0	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Næringslokale

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

## Næringslokale

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i tre-, betong- og stålkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

---

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Uinnredet næringslokale med overflater i betong. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023. Ytterdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Det er ikke ferdigstilt røropplegg, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Det må påregnes kostnader ifm. innredning av lokalet med ferdigstilling av overflater, evt. skillevegger, evt. toalett/våtrom og øvrige tekniske installasjoner.

TG: 3

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte. Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befarings og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befarings fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler), og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg beskrives enkelt, men tilstandsvurderes ikke. Dersom det er ønskes med tilstandsvurdering av el anlegg, anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befarings og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3.

Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

### Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til BTA og BRA (bruttoareal og bruksareal).

### Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre et halvt år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter 6 mnd. bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 13.11.24 Side 1 av 2

Tøyentaket Sameie	<b>Vår ref.:</b>	2145/3
Ensjøveien 4	<b>Type:</b>	Boligsameie
0655 OSLO	<b>Eiere:</b>	KIBOU Sushi & Asian Kitchen AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 932 409 690	<b>Seksjonsnr:</b>	3

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 3 627

Felleskostnader: Akonto varme	429
Felleskostnader	3 198

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Audun Furuseth Jensen  
Adresse: Ensjøveien 4 H  
Postnr/-sted: 0655 OSLO  
Telefon: Mob.: 94137872  
E-post: audunfj@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 13.11.2024

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 3	Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023  
Gårds/bruksnr: 128/36 - seksjon:3  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 13.11.24 Side 2 av 2

Tøyentaket Sameie

**Vår ref.:** 2145/3

Ensjøveien 4

**Type:** Boligsameie

0655 OSLO

**Eiere:** KIBOU Sushi & Asian Kitchen AS

**Organisasjonsnr:** 932 409 690

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger










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











# Nabolagsprofil

Ensjøveien 4B

## Lokal transport

 Ensjøveien Linje 60	2 min  0.2 km
 Kampen park Linje 60	4 min  0.3 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min  0.4 km
 Tøyen	8 min 
 Ensjø	8 min 

## Transport for lengre reiser

 Ensjø T Linje FB5B	4 min  0.3 km
 Tøyenparken Linje FB5B	6 min  0.5 km
 Oslo S Linje FLY1, FLY2	6 min  2.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min  2.1 km

## Ladepunkt for el-bil

 Sons gate - 10869	4 min 
 Sons gate - 10868	4 min 

## Parkering

 Ensjøveien 17	7 min 
 Ensjøveien 14 , Gladengveien 1-3	7 min 



## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



## Trafikk





Trafikk til tider 63/100

Området har blitt vurdert av 299 lokalkjente.



## Største bedrifter i området

	Ansatte
Oslo Politidistrikt	1549
Arbeids- og Velferdsdirektoratet	1475
Sporveien AS	968
Kicks Norge AS	669
Sporveien T-Banen AS	645
Unicare Bo & Omsorg AS	557
Oslo Kommune Utviklings- og Kompetans...	467
Aberia Omsorg AS Administrasjon	448
Sporveien Trikken AS	446
Miljødirektoratet Oslo	405
Statens Legemiddelverk	369
Carglass AS	326
Rema 1000 Norge AS Hovedkontor	321
Politiets Utlendingsenhet	309
Pedagogisk-Psykologisk Tjeneste Skolegr...	309

## Treningscenter

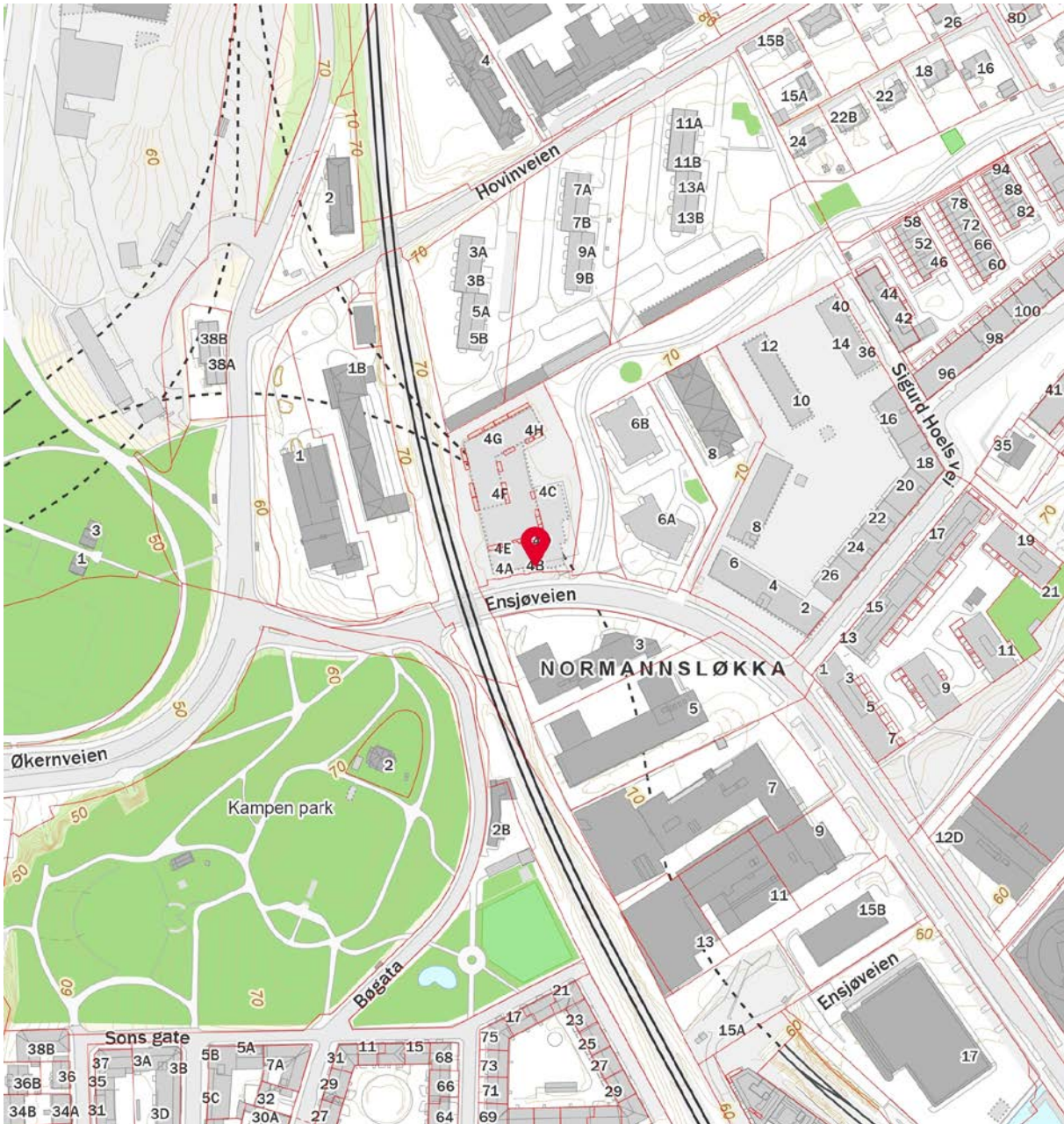
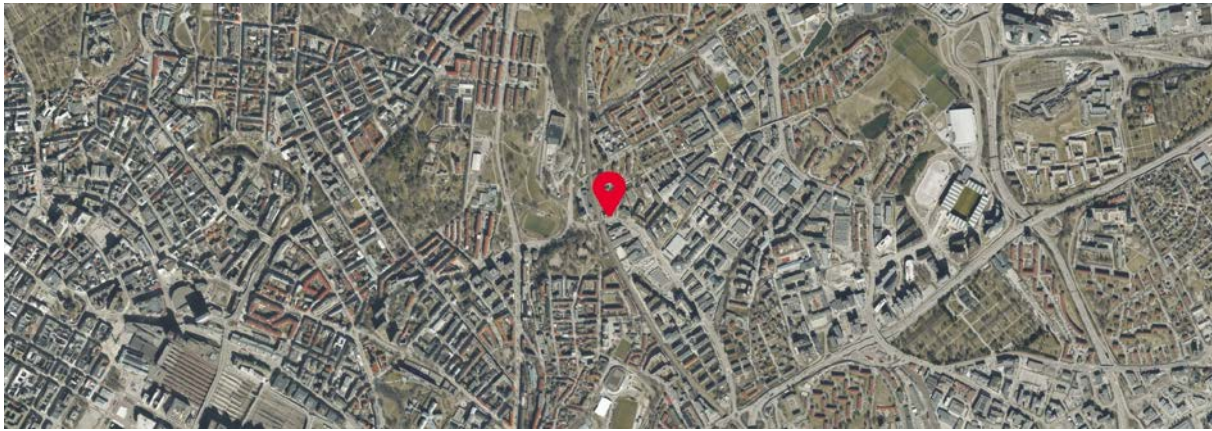
 Fresh Fitness Ensjø	5 min 
 Tøyen Fitness og Tr.senter	12 min 

## Dagligvare

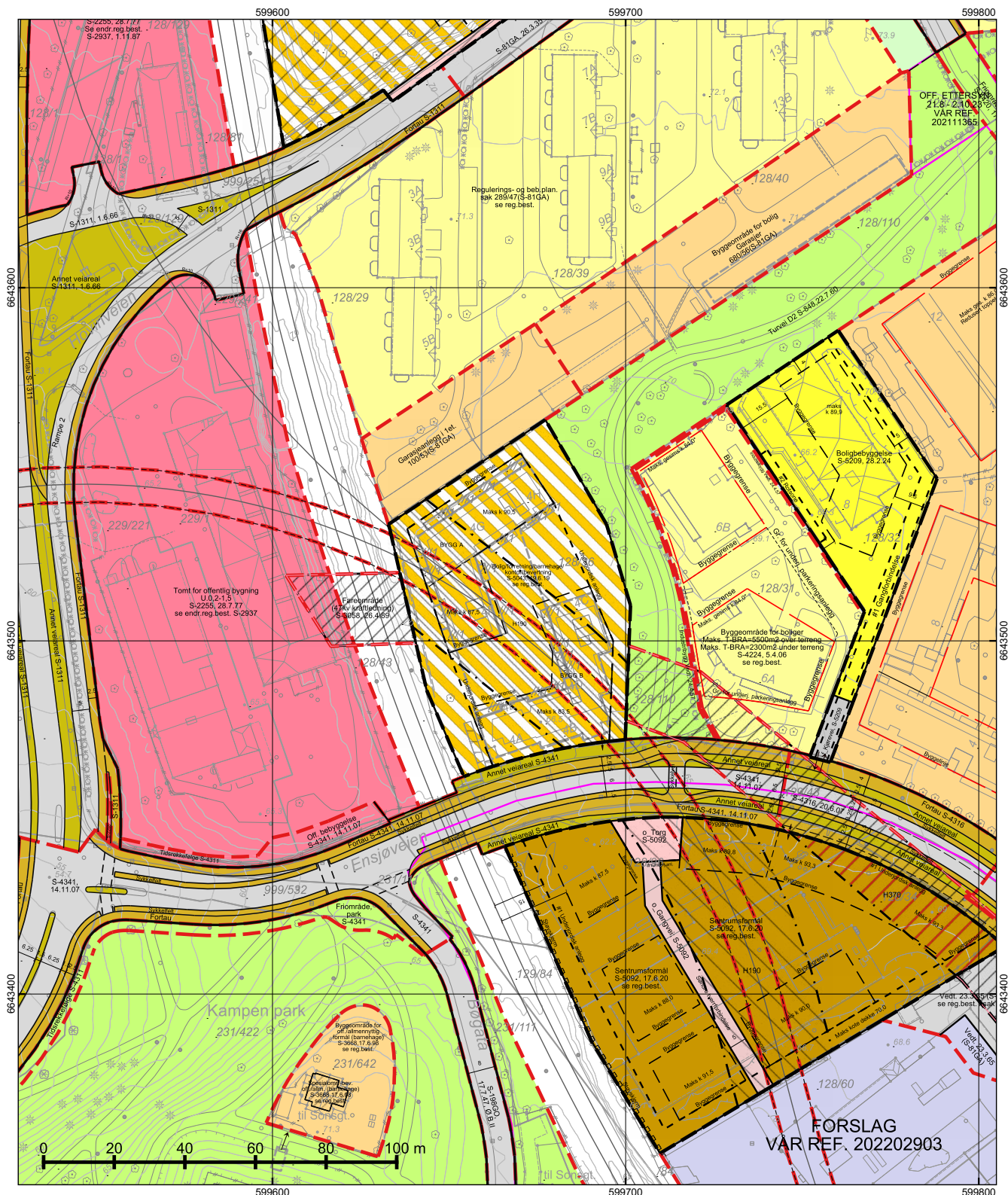
Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	4 min  0.3 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	5 min  0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 28.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 324990/ 86500673

Adresse: ENSJØVEIEN 4B

Gnr/Bnr: 128/36

























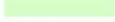
























Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV

Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		56 - Underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	111 - Garasje i boligområde		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmenntlig		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	613 - Parkbelte i industristrøk		Foreløpig plan
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Plangrense (gammel lov)
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (ny lov)
	1130 - Sentrumsformål		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2013 - Torg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Byggegrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Regulert stoyskjerm
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS  
 Skippergata 33  
 0154 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 15.08.2024  
 202007734 - 96 Hannah Waaler Koppang  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: ENSJØVEIEN 4 A-H Eiendom: 128/36/0/0  
 Tiltakshaver: ENSJØVEIEN 4 AS Søker: ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS  
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Ensjøveien 4 A-H

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.06.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 04.06.2024.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Hannah Waaler Koppang - saksbehandler**  
**Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

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

# VEDTEKTER

for

Tøyentaket Sameie  
(org. nr. 932 409 690)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tøyentaket Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. september 2023.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig (eid av Tøyentaket Borettslag «**boligseksjonen**») og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 128, bnr. 36 i Oslo kommune. Seksjon 2 og seksjon 3 brukes i næringsvirksomhet («**Næringsseksjonene**»). Parkeringsplassene er organisert som egen seksjon, seksjon 4, («**parkeringsseksjonen**») med tilleggsdeler. Det er også MC-plasser og boder som er del av parkeringsseksjonen, se seksjoneringstegninger. Det er egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser/takhager

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne leietaker av seksjon 2 og seksjon 3, og styret kan bare nekte godkjenning hvis det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn kan for eksempel regnes virksomhet som medfører sjenerende lukt eller støy for beboerne, massasjestudio og lignende.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Samleseksjon bolig skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene (seksjon 2 og seksjon 3) kan ikke brukes til virksomhet som medfører



sjenerende lukt eller støy for beboerne, massasjestudio eller liknende. Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke, fra styret:

- For alle seksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmpumpe, markise o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Enkelte av boligene har en solskjermingsløsning. Det tillates montert identiske, i type og farge, solskjermingsløsninger i de andre boligene og i Næringsseksjonene. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For Næringsseksjonene (seksjon 2 og seksjon 3): Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje etter godkjenning fra styret. Styret står fritt til å nekte oppsett av skilt og andre reklame/profilanordninger som ikke er av begrenset størrelse målt opp mot næringsarealets fasade og tar hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som setter opp skilt må også søke om offentlige godkjenninger og har vedlikeholdsplikten for skiltet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Takhagene og felles takarealer fungerer som tak for nærings- og samleseksjon bolig, og har en membran som ikke må skades. Samleseksjon bolig må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på tak, herunder på takhagene. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Samleseksjon bolig må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonene, skal håndteres separat for Næringsseksjonene.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

### **3-2 Eksklusiv rett til bruk**

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

(1) Boligseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer: Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Eierne/brukerne av Næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til Næringsseksjonene eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til Næringsseksjonene.

(2) Seksjon 2 og seksjon 3 har tidsbestemt enerett til to arealer i U1, se **vedlegg 1** til vedtektene.

### **3-3 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplassene inngår som del av seksjon 4.

### 4-2 Begrensning i salg av parkeringsplassene til bil, MC-plass og tilleggsbod

Parkeringsplass til bil, MC-plass, eller bod i seksjon 4, kan bare selges sammen med bolig, til en annen andelseier av bolig som inngår i samleseksjon bolig eller til Næringsseksjonene. Ensjøveien 4 AS (org.nr. 818 047 592) eller Neptune Properties AS (org.nr. 991 975 381) står likevel fritt til å selge sine parkeringsplasser til bil eller MC-plass i seksjon 4 også til andre enn andelseiere i Tøyentaket borettslag eller Næringsseksjonene.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### 4-4 Kostnader

Se punkt 6-1.

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

### 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5-3 Ombygning og endring av egen seksjon**

- (1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.
- (2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- (3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller samleseksjon bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene, skal eierne av Næringsseksjonene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener samleseksjon bolig, skal eierne av boligseksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonene og boligseksjonen inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som boligdelen.

#### **Hver av eierne av Næringsseksjonene (seksjon. 2 og seksjon 3) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

For kostnader som må fordeles mellom eierne av Næringsseksjonene skal det skje etter sameiebrøk.

#### **Eierne av boligseksjonen (seksjon1) skal dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn og takhager som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av takhager
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

#### **Følgende kostnadselementer fordeles mellom seksjon 1, 2 og 3**

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar

- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonen eller Næringsseksjonene

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

#### **Følgende gjelder for parkeringsseksjonen (seksjon 4)**

Seksjonseiere, som disponerer parkeringsplass til bil eller MC-plass i garasjekjeller, skal dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen:

- 1) vask av parkeringsarealene
- 2) andel av kostnader til reparasjon av garasjeport
- 3) andel av strøm
- 4) vedlikehold av garasjekjelleren som gjelder parkeringsplasser
- 5) andre kostnader som direkte kan henføres til bruk av parkeringsplassene

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til parkeringsseksjonen eller som del av seksjonen, hvorav hver parkeringsplass til bil teller som 2 og MC-plass teller som 1. Den tinglyste parkeringsplassen i kjelleren skal også betale sin andel av kostnadene likt de andre parkeringsplassene for bil så nevner blir 68. Kostnadene fordeles dermed med 2/68 eller 1/68 på hver seksjonseier som disponerer henholdsvis parkeringsplass til bil eller MC-plass.

Enhver kostnad til ladepunkt som strøm, vedlikehold, administrasjonskostnader mv. dekkes av den sameier som har ladepunktet. Strøm betales etter målt forbruk med evt. påslag og administrasjonskostnader.

Rettighetshavere til bod i seksjon 4 skal ikke dekke felleskostnader. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass til bil/MC eller bod i garasjekjeller skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Innad i borettslaget er den enkelte andelseier ansvarlig for å dekke kostnaden.

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

For ladepunkt i snr. 4 skal kostnader til strøm og bruk faktureres månedlig a-konto, eller når styret finner det hensiktsmessig, og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk, medgåtte administrasjonskostnader og evt. påslag. Forbruket avregnes hvert kvartal, hver måned eller når sameiet/leverandør bestemmer. Sameier som bruker ladepunkt betaler kostnadene direkte til leverandøren av tjenesten med mindre styret velger en annen faktureringsløsning.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 - mislighold**

### **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**

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

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, hvor minst en fra borettslagets styre og en fra næringsseksjonene bør være representert og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **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**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. 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 seksjonseiers bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 eventuell årsmelding behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også

ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Det er én representant fra styret i Tøyentaket borettslag som representerer samleseksjon bolig.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **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 årsmøtet**

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, likevel slik at parkeringsseksjonen (seksjon 4) ikke har stemmerett. 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene.

#### **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 etter (1) 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 seksjonseierne**

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

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

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 6.
- d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

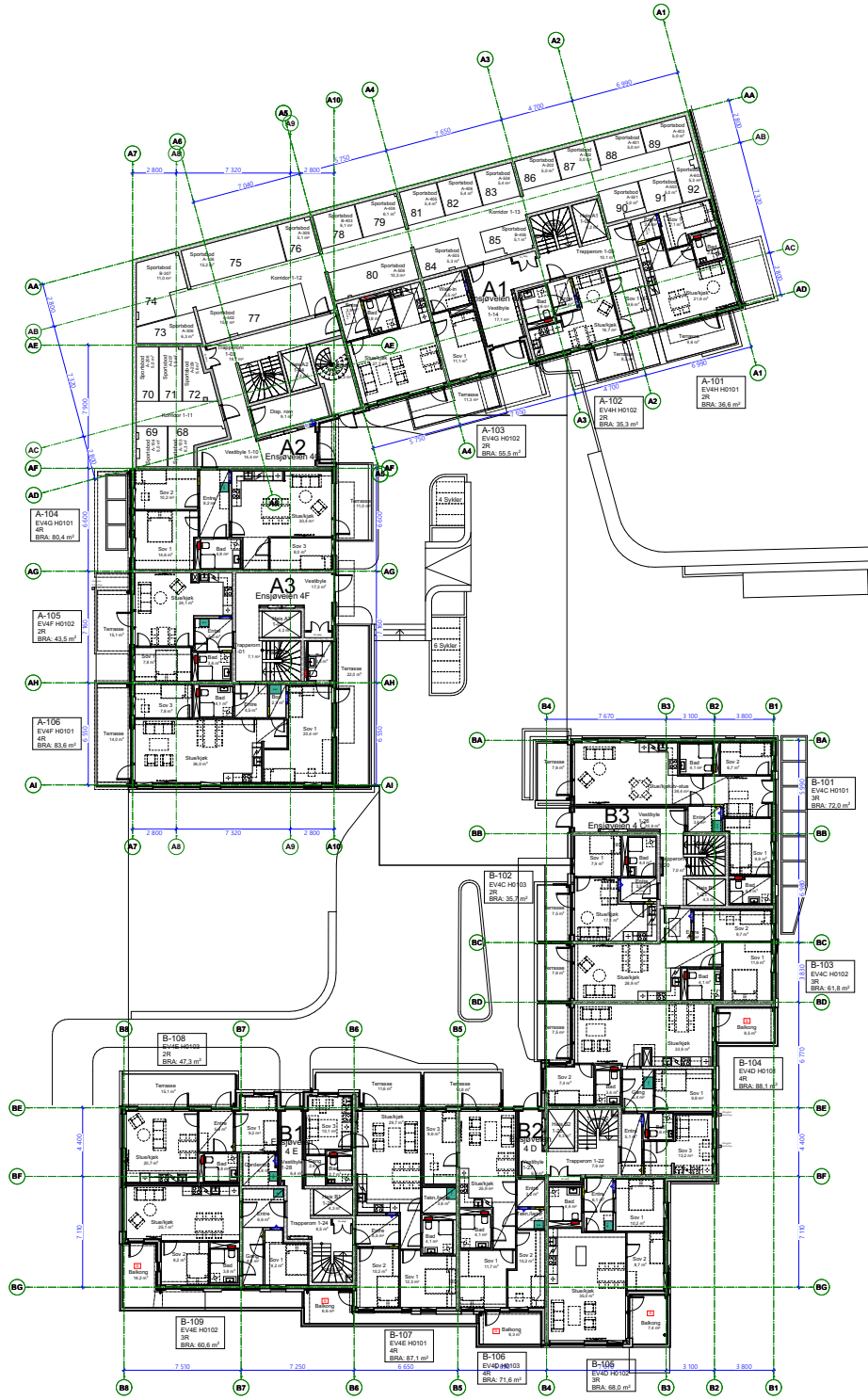
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

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





<b>FORLØPTEG</b>	
TILBYTTAKET	
Eier: [Redacted]	
Byggher: [Redacted]	
Prosjekt: [Redacted]	
Dokument: [Redacted]	
Dato: [Redacted]	
Oversiktsplan 1. etasje	

# Vedlegg 1

= Tidsubestemt enerett til  
snr 2 og snr 3



A 22.05.23				felles rom andrer til TB 5 NB-4, skinner / taller		RSG	BG
Bnr	Dato	Skrevet av	Kontroll prosjekt	Revisjon	A		
08.02.23		AMS	MH				
Prosjekt:							
TØYENTAKET							
Ensjøveien 4							
0855 Oslo							
Gnr./bnr. 128/36							
Tilskriver:							
Ensjøveien 4 AS							
c/o Neptune Properties AS - Haakon Vilts gate 1							
0161 Oslo							
Prosjektleder:							
arkitektene							
fosse og aasen as							
Skippergata 33, 0154 Oslo TE 22 47 42 40							
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke							
Tegningsnr.	Målestokk	Fase					
S-100.2	1:200	i A3					
Type tegning:							
Plan U1 Bygg B							

# PROTOKOLL

**Dato og klokkeslett: Fredag 13. oktober kl.10.00**

**Sted: Haakon Vills gate 1**

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Tøyentaket Sameie

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

### 1.3 Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Martin Herlofsen Arnholdt

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 66

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 66

Tøyentaket Borettslag og Ensjøveien 4 AS var representert i årsmøtet.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

## 2. VEDTEKTER

Vedtektene for sameiet ble fremlagt.

Vedtak: Vedtektene ble gjennomgått og godkjent.

### 3. OVERFØRING AV AREAL

#### **Plikt til å medvirke til arealoverføring og fullmakt til å fullføre prosessen**

Det er inngått en utbyggingsavtale for Ensjøveien 4 datert 30. juni 2020. Det følger av utbyggingsavtalen at deler av eiendommen gnr. 128 bnr. 36 snr. 1-4 skal arealoverføres til Oslo kommune. Det gjelder et areal på ca. 85 m2 markert i rosa på vedlagte situasjonskart.

Sameiet Tøyentaket plikter å medvirke til at arealet kan overføres til Oslo kommune. CMS Kluge Advokatfirma AS har fullmakt til å gjennomføre denne prosessen; det vil si blant annet fullmakt til å sende inn nødvendig dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten, stille på vegne av sameiet Tøyentaket under oppmålingsforretningen, om nødvendig innhente pantefrafall fra kreditorer mv. Ensjøveien 4 AS har ansvar for kostnadene med å gjennomføre fradeling av disse arealene.

Dersom arealene likevel ikke lar seg fradele slik som omsøkt, er sameiet Tøyentaket forpliktet til å akseptere den løsningen som det offentlige tillater. Dersom det i forbindelse med den endrede løsningen er nødvendig å foreta endringer i det opparbeidede arealet, er også sameiet Tøyentaket forpliktet til å akseptere disse endringene.

Vedtak: Godkjent

### 4. VALG AV REVISOR

Vedtak: KPMG valgt som sameiets revisor

### 5. VALG AV FORRETNINGSFØRER

Vedtak: Boligbyggelaget Usbl, org nr. 950 285 680, ble valgt som forretningsfører.

### 6. VALG

#### **6.1 Valg av styreleder**

Valgt ble: Ola Trygve Gjørtz

#### **6.2 Valg av styremedlemmer**

Valgt ble: Kristoffer Listerud Jansen

Valgt ble: Martin Herlofsen Arnholdt

  
Kjersti Ekern Villand/s/  
Møteleder

  
Martin Herlofsen Arnholdt/s/  
Valgt av årsmøtet

# PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 20.9.2023 kl. 12.00

Sted: Haakon Vlls gate 1

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 2023 i Tøyentaket Sameie

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sara Gundhus

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Sara Gundhus

### 1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Martin Herlofsen Arnholdt

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	1
Antall fremlagte fullmakter:	-
Totalt:	1

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent



**2. Valg av forretningsfører**

Vedtak: Boligbyggelaget Usbl ble valgt som sameiets forretningsfører.

**3. Valg av revisor**

Vedtak: KPMG ble valgt som sameiets revisor.


**4. Valg av styre**

**4.1 Valg av styreleder**

Valgt ble: Ola Trygve Gjørtz

**4.2 Valg av styremedlemmer**

Valgt ble: Kristoffer Listerud Jansen  
Martin Herlofsen Arnholdt



Møteleder

SARA GUNDAUS



Valgt av årsmøtet



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

Adresse: Ensjøveien 4B  
0655 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Rune HerbergTelefon: 938 01 520  
E-post: rune.herberg@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 viderefordlet 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