

aktiv.



Ensjøveien 21H, 0655 OSLO

**Nå kan denne PERLEN av en
2-roms leilighet i hjertet av Ensjø
bli din!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

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

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Felleskostn.: Kr 2 637,-
Selger: Solveig Schanke Eikum
Kåre Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 36/44 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 133, bnr. 14
Snr. 74
Oppdragsnr.: 1002260059

Velkommen til Ensjøveien 21H

Boligen vi nå selger er lett å bli glad i. Kanskje blir dette ditt nye fristed?

Med sin særdeles gode, kvadratsmarte planløsning og beliggenhet høyt og fritt i 6.etg. oppleves denne 2-roms leiligheten svært åpen, lys og luftig. Heisen rett opp gjør hverdagen lettvin. Selve prikken over i-en er den store, solrike balkongen du får med på kjøpet og den flotte felles takterrassen en liten heistur unna. Her kan solen nytes på varme sommerdager i selskap med dine beste venner.

- Flytt rett inn og bo godt fra første stund
- V.vann, fyring og internett inkl. i husl.
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Heis rett opp
- Tilbaketrukket beliggenhet på Ensjø med kort vei til "ALT"
- Perfekt leilighet for førstegangskjøpere, par, pendlere eller som ei hytte i byen



Innhold

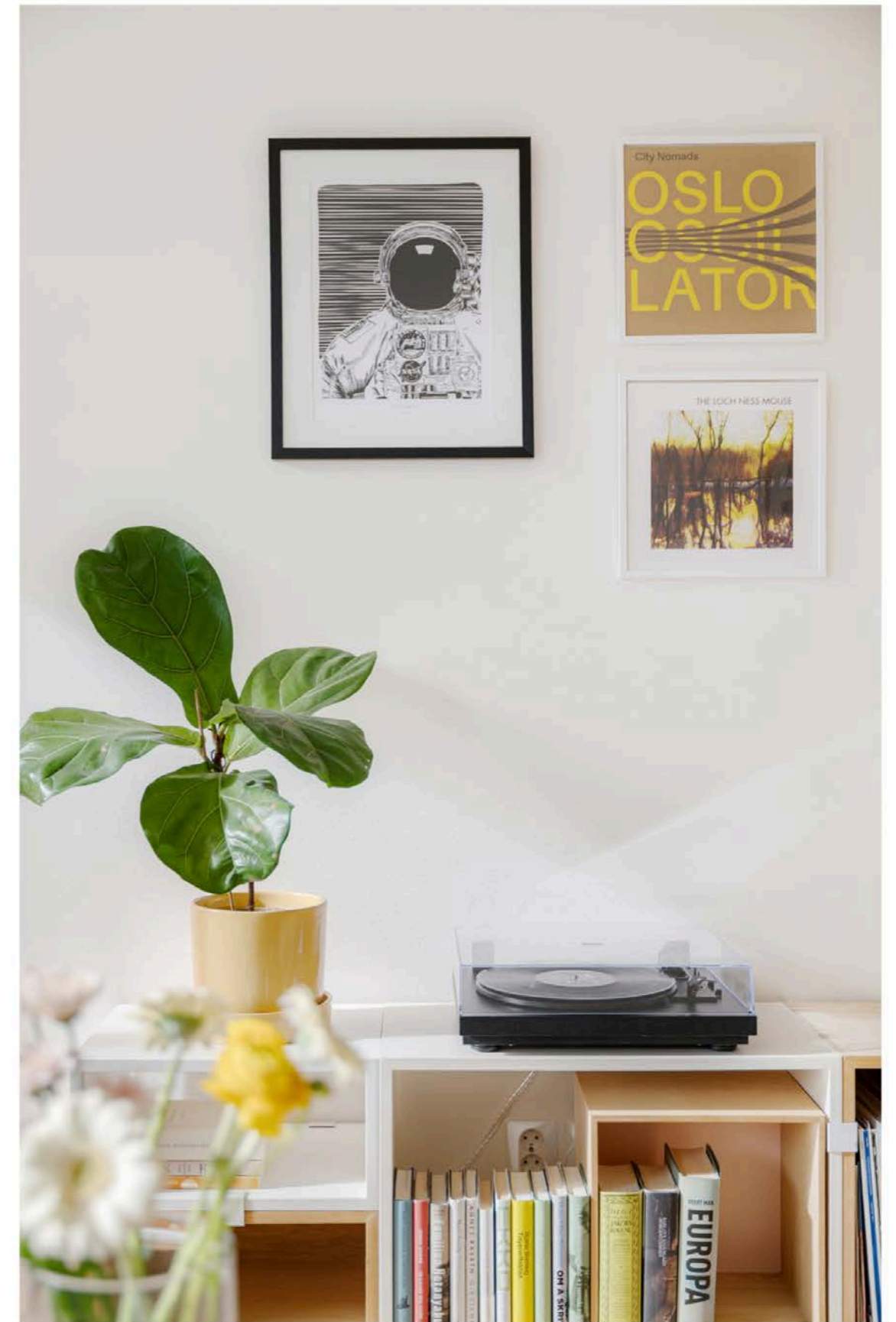
Velkommen	2
Om eiendommen	46
Tilstandsrapport	59
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	140
Budskjema	141



Har du ikke sett lyset før ser du det definitivt her! Leiligheten bader i sol store deler av dagen.

De lyse overflatene fungerer som et "hvitt lerret" - noe som gjør det enkelt å kombinere med hvilken som helst farge på møbler, interiørartikler og kunst.

Når du trenger en pause fra solen kan du trekke for de praktiske lamellgardinene.





Sommer = Balkong, balkong, balkong!
Her kan du spise lunsj, brunsj, middag,
og drikke vin på kvelden.

Her er det god plass til en sittegruppe, samt annet balkong møblement. Balkongen er på 8kvm med utelys og strømuttak.

Solen kan du nyte fra tidlig formiddag til ca kl. 21 på sommerstid. Med tak over er det også mulig å sitte utendørs i all slags vær.



Du kan nyte en fin utsikt mot Ekebergåsen, Kampen og noe fjordgløtt på godværsdager.

Det flotte felles gårdsrommet er opparbeidet med fine internveier, gressplen og sittebenker.





Med sin åpne planløsning er leiligheten perfekt for deg som setter pris på en stor sosial sone.

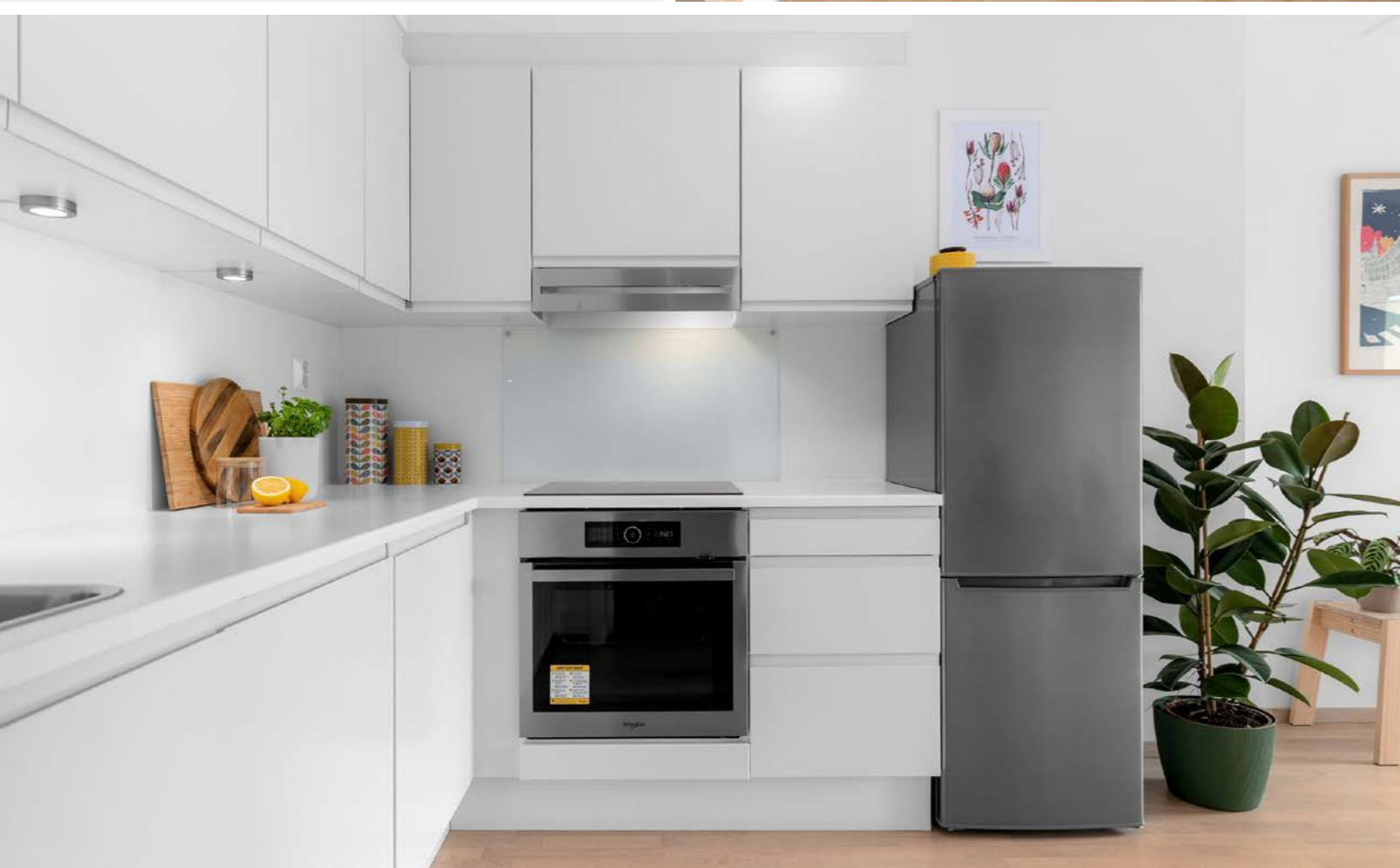


Kjøkkeninnredningen fra Norema har hvite matte fronter og benkeplate i laminat.

Fersk bakst til frokost? Åpent bakeri ligger kun en heistur ned og 1 minutts gange fra leiligheten.

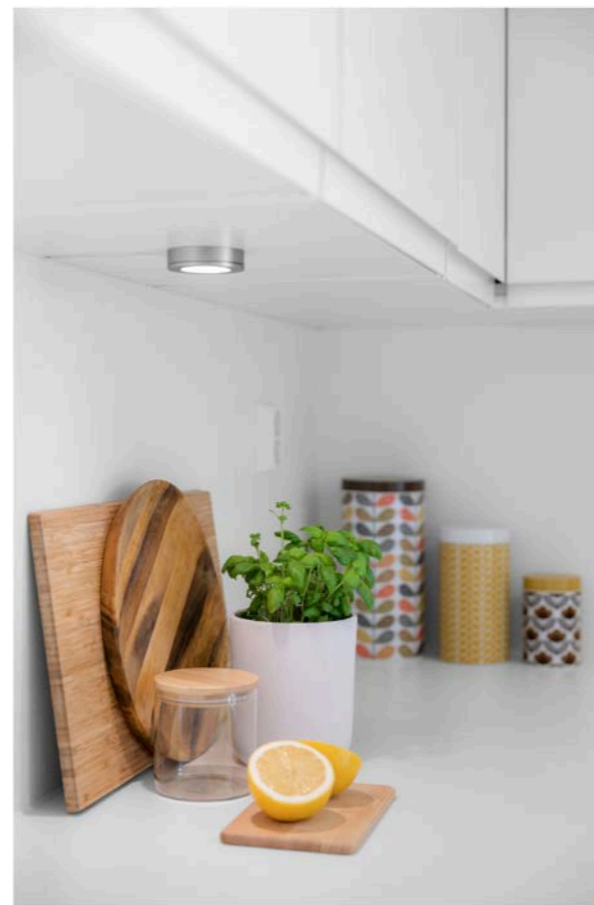
Det er balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger også.



Godt med benkeplass og belysning under
overskap.

Det er plass til et spisebord langs veggen i
tilknytning til kjøkkenet. Med lysere tider og
lengre dager i vente blir det mer tid nå til å
slappe av og nyte tid med gode venner.





Soverommet har enkel tilgang via to skyvedører fra stuen.



Dette har en god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

I de brede vinduskarmene her trives planter og blomster godt.

Det er lett å senke pulsen i disse omgivelsene.



Leilighetens baderom er romslig med plass til det du trenger i hverdagen.

Foldedører i glass mot dusjsonen skaper ekstra gulvplass i rommet. Det er opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.





Inngangpartiet er lyst og fint med plass til en garderobeløsning.



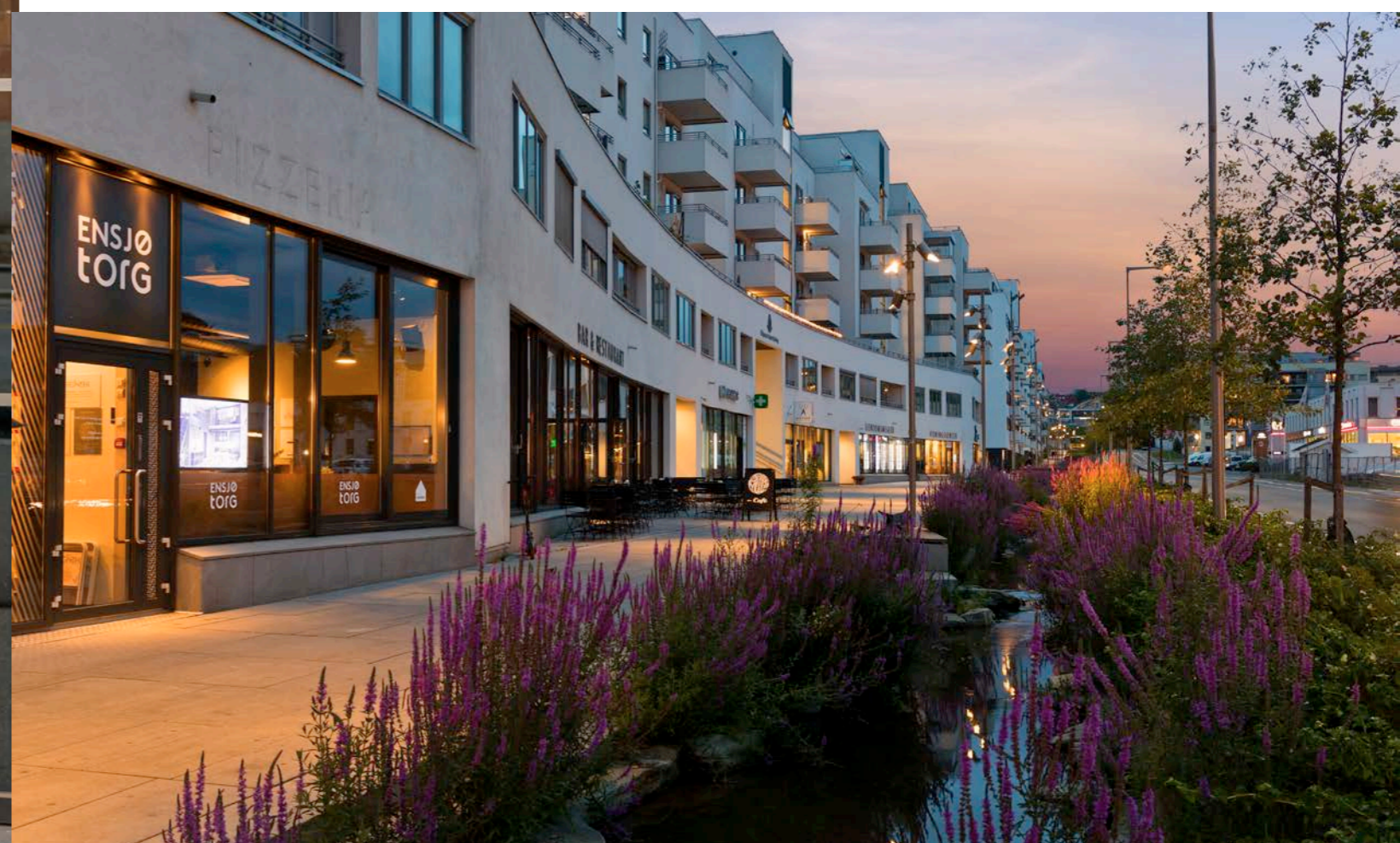


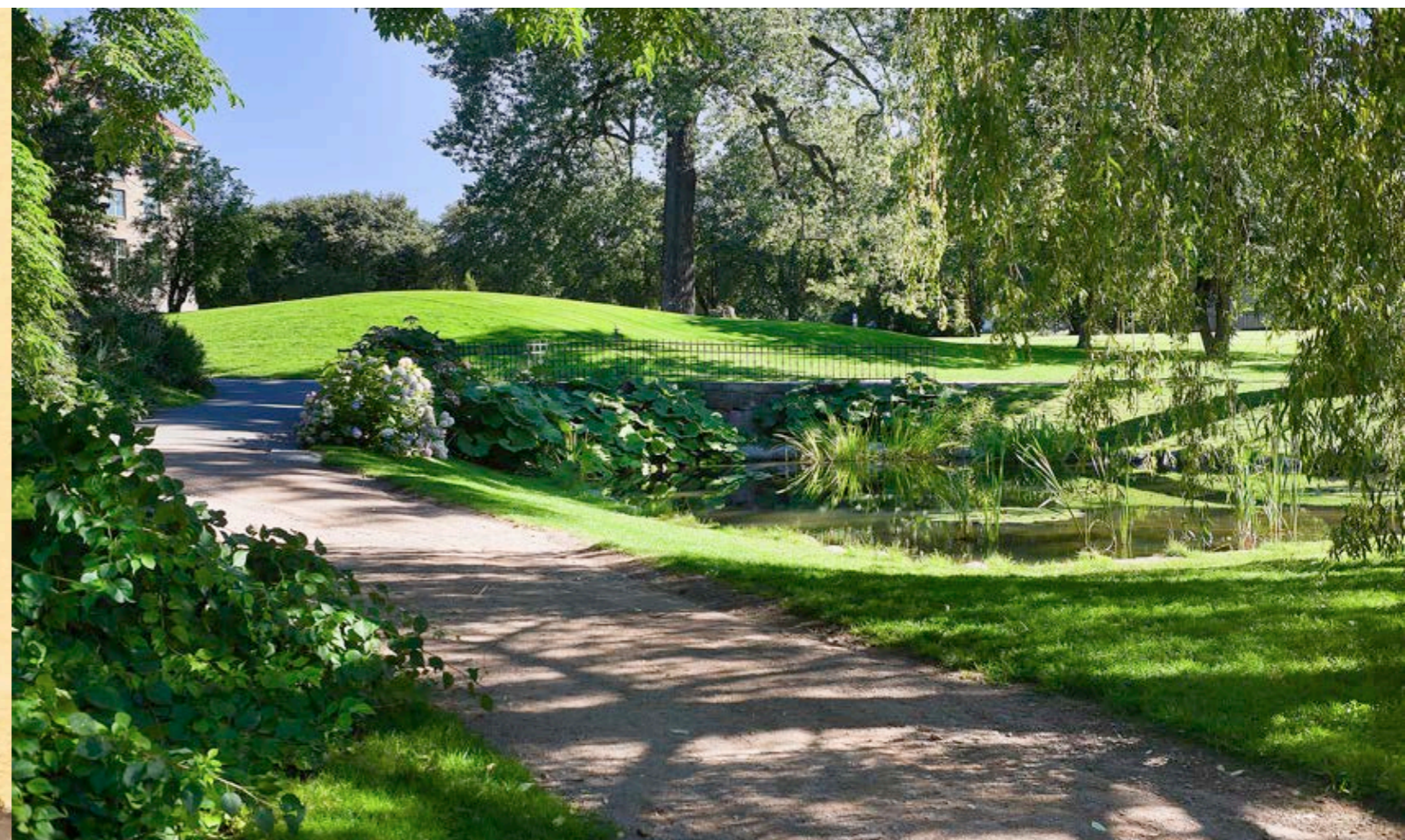
Sameiets takterrasser en kort heistur unna byr på rikelig med boltreplass for beboerne. Terrassene er vakkert beplantet og møblert med mange ulike soner.

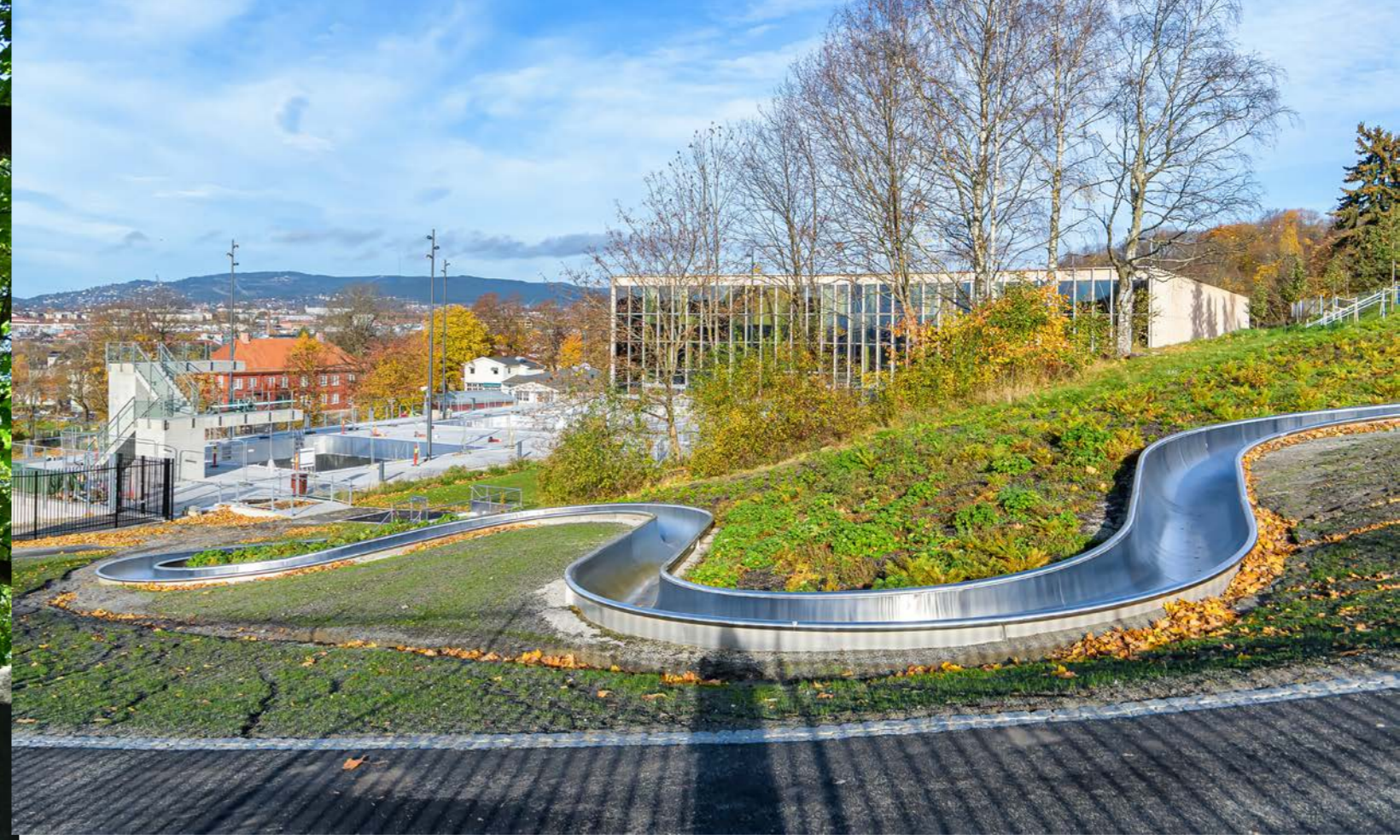
Ensjø er et populært område med sin sentrale beliggenhet, og snart blir det også NRK sitt nye hjem.














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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Bod

6. etasje

BRA-i: 36 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Ensjøbyen – urban livsstil med natur og sentrum i umiddelbar nærhet!

Ensjøbyen er i dag et etablert og moderne byområde i rask utvikling, med sentral beliggenhet i bydel Gamle Oslo. Området har gjennomgått en målrettet transformasjon siden byutviklingsvedtaket i 2004, og fremstår nå som en bydel med tydelig urban karakter, grønne byrom og et variert tilbud av servicetilbud og møteplasser.

Nærområdene Kampen og Vålerenga tilfører Ensjø

en egen sjarm, med historisk bebyggelse, lokalt byliv og en sterk identitet, mens Grünerløkka og Tøyen med det populære nye Tøyenbadet ligger innen kort gange. Langs Alnaelva og i Svartdalen finnes unike turmuligheter – her kan man bokstavelig talt gå tur i urskogliknende omgivelser og avslutte med badstue og servering på Kruttverket.

Ensjøbyen er også i ferd med å markere seg som et spennende knutepunkt for kulturliv og arbeidsplasser. Blant annet er det planlagt etablering av NRKs nye hovedkvarter på Ensjø, noe som ytterligere vil bidra til områdets dynamikk og attraktivitet.

Kommunikasjonsmessig ligger Ensjø meget godt til. Området har gangavstand til sentrum, med kun 5–6 minutters reisetid med T-bane til Jernbanetorget og Karl Johan. Den oppgraderte Ensjø T-banestasjon ligger i umiddelbar nærhet, med flere linjer og gode bussforbindelser. Flybussen har stopp noen minutters gange unna.

Dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, apotek og øvrige servicetilbud finnes rett utenfor døren, og kombinasjonen av sentral beliggenhet, urbant preg og nærhet til både byliv og natur gjør Ensjøbyen til et attraktivt valg for dem som ønsker en moderne og fleksibel bylivsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Dører: Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest/sydvest.

Merknad: Balkongdekke med misfarging.

Innvendig:

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

TG2

6. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Innredning med svelling. Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

TGIU

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

I 2020 var det en mindre lekkasje i tak på bad fra nabo i etasje over. Rørlegger ble umiddelbart kontaktet, og skade utbedret i regi av sameiets forsikringsselskap.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Avfukting med profesjonelle tørkeovner i begrenset periode.

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

Ja

Enkelte funn av skjeggkre i sameiet tilbake i 2023.

Det ble da gjennomført tiltak i regi av sameiet. Vår leilighet var ikke berørt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Oslo Veggdyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut åte i små mengder langs lister i leilighetene. Arbeidet ble gjennomført november 2023.

Innhold

Gang, bad, stue/kjøkken, soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Kjøleskap og vaskemaskin medfølger.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6806201

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Energimerke

Energiklasse C.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000,-

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger	
121 250 (Dokumentavgift)	
300 (Panteattest kjøper)	
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)	
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)	
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))	
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))	-----
122 640 (Omkostninger totalt)	
134 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)	
137 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)	
4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)	
4 984 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))	
4 987 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))	-----

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 038 417 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 153 668 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

36/15061

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 2 637,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 1.650,- (v.vann, komm.avgifter, trappevask, vaktmester, driftskostnader til sameiet)
- Bredbånd kr 260,-
- Oppvarming kr 663,-
- Ventilasjon kr 64,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2637

Andel fellesformue

Kr 15 966

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Ensjø Torg 1 Sameie

Organisasjonsnummer

921866542

Om sameiet

Sameiets navn er Ensjø Torg 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 24.10.2018.

Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.

Økonomi

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansintekter i 2024. Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon. For 2025 er det budsjettert med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv. I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader. Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester.

Status på prosjekter:

De fleste av de prioriterte prosjektene for 2024 er ferdige. Takterrassen i 17.etg er ferdigstilt og arbeidet har i stor grad vært gjort på dugnad fra styret, samt den ordinære dugnaden. Gamle

sedumkassetter er byttet ut med kunstgress, og lyse og varme er montert i pergola. Vi har også fått på plass blomsterkasser for inndeling i soner. Samtlige inngangspartier har fått et ansiktsløft med maling, og i Oppgang L er det blitt lagt fliser på gulvet, samt utsatt vegg for å komme opp på samme standard som de andre oppgangene. Uteområdene har også fått seg et løft. Mot Ensjøveien har det blitt etablert store blomsterkasser, og i bakgården har det plantet syriner i alléen opp fra Rolf Hofmos gate. Arbeidet med svettslanger for enklere vanning i bakgården er også ferdigstilt på deler av området.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmaling av korridorer
- Ytterligere beplanting
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis vi ikke vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

Åpne saker:

- Avvik fra FG rapport på sprinkler: Utforming på sprinkler og følge konsekvens på lagringshøyde i boder
- Inneklima: Dårlig luftkvalitet (luktsmitte mellom leiligheter, behov for lufting (ses også i sammenheng med støy)). Utfordringer med for varme leiligheter. Utfordringer med tilstrekkelig temperatur og vannmengde i enkeltleiligheter for gulvvarmesystemet.
- Sluk søppelrom

- Avrenning mot Ensjøveien ved oppgang L
- Feil montasje på sykkelstativet utenfor Spar
- Maling av søyler ved t-bane
- Sprinklerdyse 9.etg oppgang D
- Defekte displayer på 3.stk sirkulasjonspumper

Annet gjennomført styrearbeid i perioden (utover ordinære styremøter):

- Div oppfølging av henvendelser og saker fra beboere og eksterne aktører
- Div arbeid relatert til lukkede reklamasjonssaker og prosjekter
- Div arbeid relatert til pågående reklamasjonssaker og prosjekter
- Juletreffest i bakgården
- Vårdugnad
- Budsjettarbeid
- Oppgradering av takterrasse 17.etg
- Oppgradering av inngangspartier
- Oppgradering av uteområdet
- Oppfølging av inneklimarapport
- Oppfølging av servicer i perioden
- Oppfølging av energiavregning

Planlagt arbeid fremover:

- Div ad-hoc arbeid med henvendelser og nye behov
- Generell drift og vedlikeholdsarbeidere
- Oppfølging av saker mot Skanska
- Oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra sameiets husordensregler:

§ 9 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 133, bruksnummer 14, seksjonsnummer 74 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:

301/133/14/74:

17.11.1939 - Dokumentnr: 15895 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1940 - Dokumentnr: 5090 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1949 - Dokumentnr: 4858 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1951 - Dokumentnr: 10547 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1954 - Dokumentnr: 13352 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1962 - Dokumentnr: 1043 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1980 - Dokumentnr: 18759 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1981 - Dokumentnr: 30961 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:6

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2002 - Dokumentnr: 46107 - Erklæring/avtale
BEST OM NETTSTASJON

Kan ikke slettes uten samtykke fra VIKEN

ENERGINETT AS

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2014 - Dokumentnr: 118160 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om byggeforbud, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær kabelanlegget.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2015 - Dokumentnr: 94594 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sporveien AS

Org.nr: 915 070 434

Bestemmelse om grensesnitt og eiendomsrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om drift og vedlikehold av overflateeiendommen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154638 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmenheten

Løpenr: 13721667

Bestemmelse om rett til fri ferdsel

Gjelder også senere utskilte parseller eller seksjoner

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Org.nr. 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Erklæring/
avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Erklæring/
avtale

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2018 - Dokumentnr: 1456159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 36/15061

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder parkering m.m

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bestemmelse

om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 80 biloppstillingsplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Erklæring/
avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 145 sykkelplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk
datert 14.04.2020.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert
14.06.2021.

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

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er
kontrollert mot tilgjengelige tegninger.

Målangivelser samt plassering av innvendige
vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.

Tegningene som er benyttet i denne rapporten er
lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og
bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et
offentlig tilgjengelig arkiv hvor
byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan
hentes ut for eiendommer registrert i Oslo.

Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i
eiendommens utforming og er brukt som grunnlag
for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg
av eiendommen oppfordres interessenter til og sette

seg inn i de godkjente tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.04.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/
forretning/undervisning/institusjon/
forsamlingslokale/aministrasjon/annen om eller
privat tj. ytning (helse,trim), kontor, bevertning og
følger reguleringsbestemmelse for byggeområde r
S-4858 vedtatt 23.09.15.

Omkringliggende areal er regulert til bl.a. vei, fortau,
park og parkeringsplasser.

Det oppfordres å sette seg inn i reguleringskart og
områdets bestemmelser på Oslo kommunes sider.
Du finner mer informasjon på [https://
od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/
#596941,6642882,7](https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7)

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle
leieforhold.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 000 Fotograf
5 000 Innhentning off. info

13 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
14 390 Tilretteleggingsgebyr (Rabatt kr. 5.000,-
fratrasket)
3 000 Utleggsgebyr (kr. 1.000,- ekstra ved utlegg for
styling)
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 60 600

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Tilstandsrapport

📍 Ensjøveien 21H , 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 14, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 18818-2291

Eiendomsverdi ref nr: DU3065

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Standard med blant annet malte vegger, flislagt bad med gulvarme og parkett på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden, og de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og består av gang, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstammen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekke i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, og innvendig kledd med plater. Utvendig med fasadeplater, teglsteinsforblending og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapper i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktstasjon fra heiskupe. Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør. Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot vest/sydvest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Norema med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen er ført i egen rørsjakt opp til et kombiskap for forbruksvann og gulvvarme/varme, avsatt i gangen. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Samlestokk i baderomshimling. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang. Innfelte lys i himling i gang og bad. Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ensjø Torg 1 Sameie registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 866 542. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 192 seksjoner. Hvorav 191 boligseksjoner og en næringsseksjon. Tomten er på 4 702,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 133-14.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

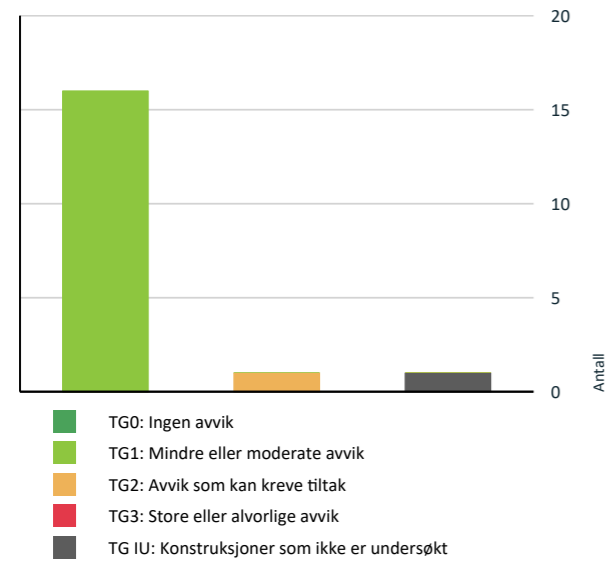
Leilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 dB) entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest/sydvest. Merknad: Balkongdekke med misfarging.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

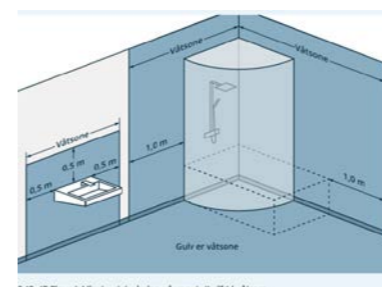
- Det er avvik:

Innredning med svelling. Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



Byggteknisk forskrift (TEK17).

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Norema med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



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

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert.



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen er ført i egen rørsjakt opp til et kombiskap for forbruksvann og gulvvarme/varme, avsatt i gangen. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Samlestokk i baderomshimling. Merknad: Sprutdeksel med sår.



Samlestokk i baderomshimling.



Kombiskap for forbruksvann og gulvvarme/varme som er avsatt i gangen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand. Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Innfelte lys i himling i gang og bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.

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

Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.

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

Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

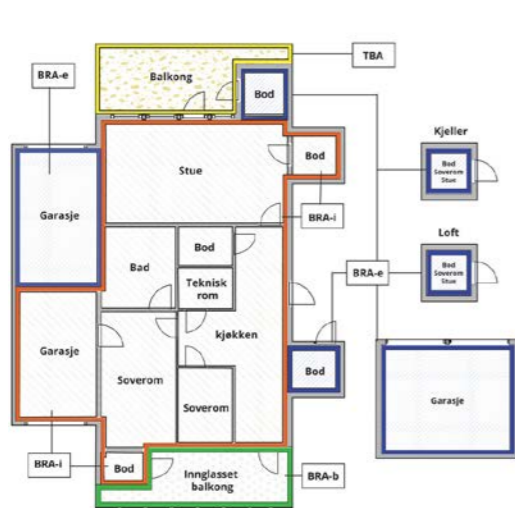
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	36			36	8
Underetasje		8		8	
SUM	36	8			8
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0602. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,5 m. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 35,6 kvm.

Fellesareal:

Bod i underetasje på ca. 8 kvm, merket "T-74". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Rana Noman Tariq Kåre Eriksen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	14		74	4702.1 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Ensjøveien 21H

Hjemmelshaver

Solveig Schanke Eikum. Kåre Eriksen.

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ensjø Torg 1 Sameie	36 / 15061	Solibo AS	921866542

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Ensjø Torg 1 Sameie registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 866 542. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 192 seksjoner. Hvorav 191 boligseksjoner og en næringsseksjon. Tomten er på 4 702,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 133-14.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://home.solibo.no/beta/companies/et1/news> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	6806201.			
Kommentar Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Signert 19.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

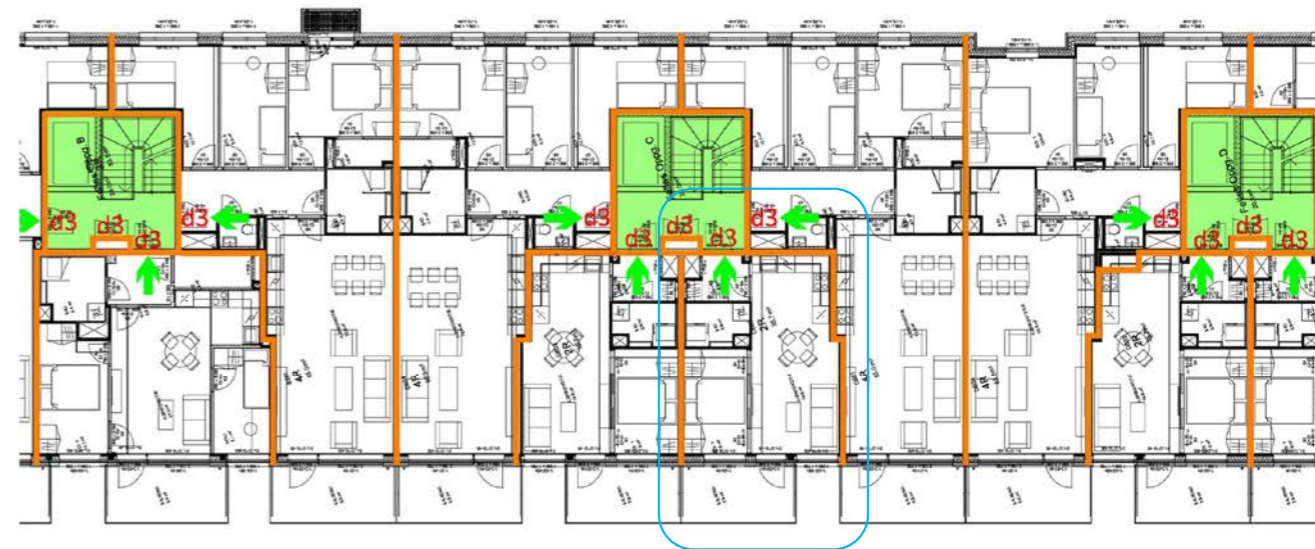
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Lavblokk - oppdatert iht. som bygget.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kåre Eriksen

Solveig Schanke Eikum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ensjøveien 21H

0655 Oslo

0301-133/14/0/74

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1002260059 1



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

I 2020 var det en mindre lekkasje i tak på bad fra nabo i etasje over. Rørlegger ble umiddelbart kontaktet, og skade utbedret i regi av sameiets forsikringsselskap.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Avfukting med profesjonelle tørkeovner i begrenset periode.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Enkelte funn av skjeggkre i sameiet tilbake i 2023. Det ble da gjennomført tiltak i regi av sameiet. Vår leilighet var ikke berørt.

2



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Oslo Veggdyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut åte i små mengder langs lister i leilighetene. Arbeidet ble gjennomført november 2023.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ensjøveien 21H - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min	0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min	0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.2 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.4 km

Skoler

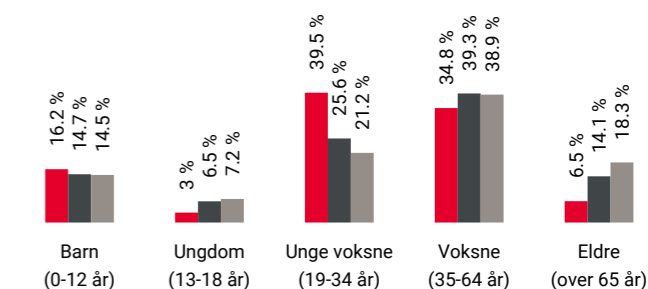
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min	1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min	0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	18 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min	0.2 km
Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min	0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km


Dagligvare

Spar Ensjø	1 min	
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km

Primære transportmidler









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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

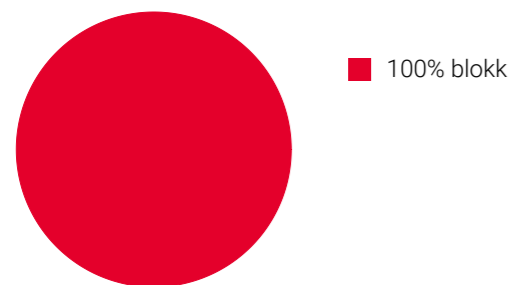
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Jordal ballbane og skatepark
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 6 min  0.5 km
-  Kampen park
Ballspill 7 min  0.6 km
-  Fresh Fitness Ensjø 2 min 
-  SATS Kampen 6 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

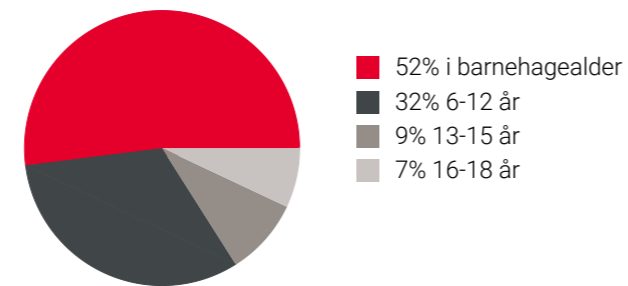
Sitat fra en lokalkjent



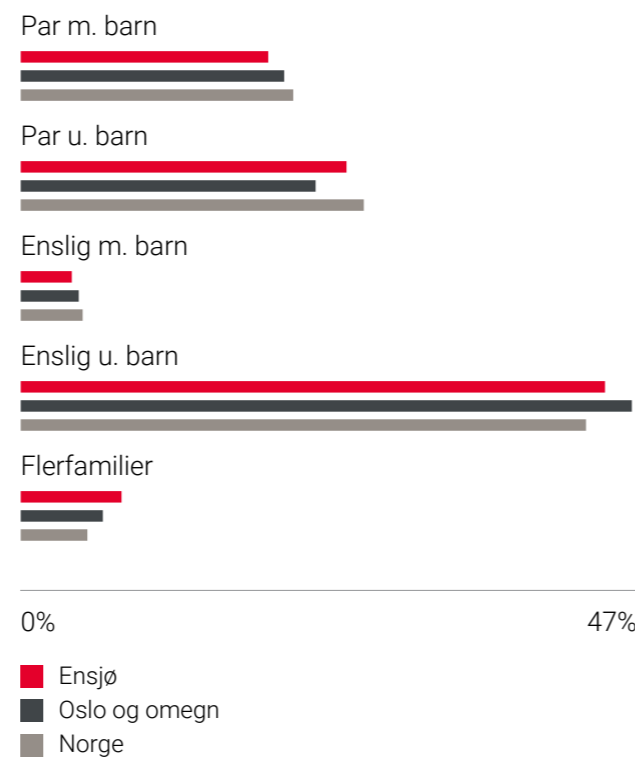
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktoget 10 min 
-  Vitusapotek Ensjø Torg 0 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

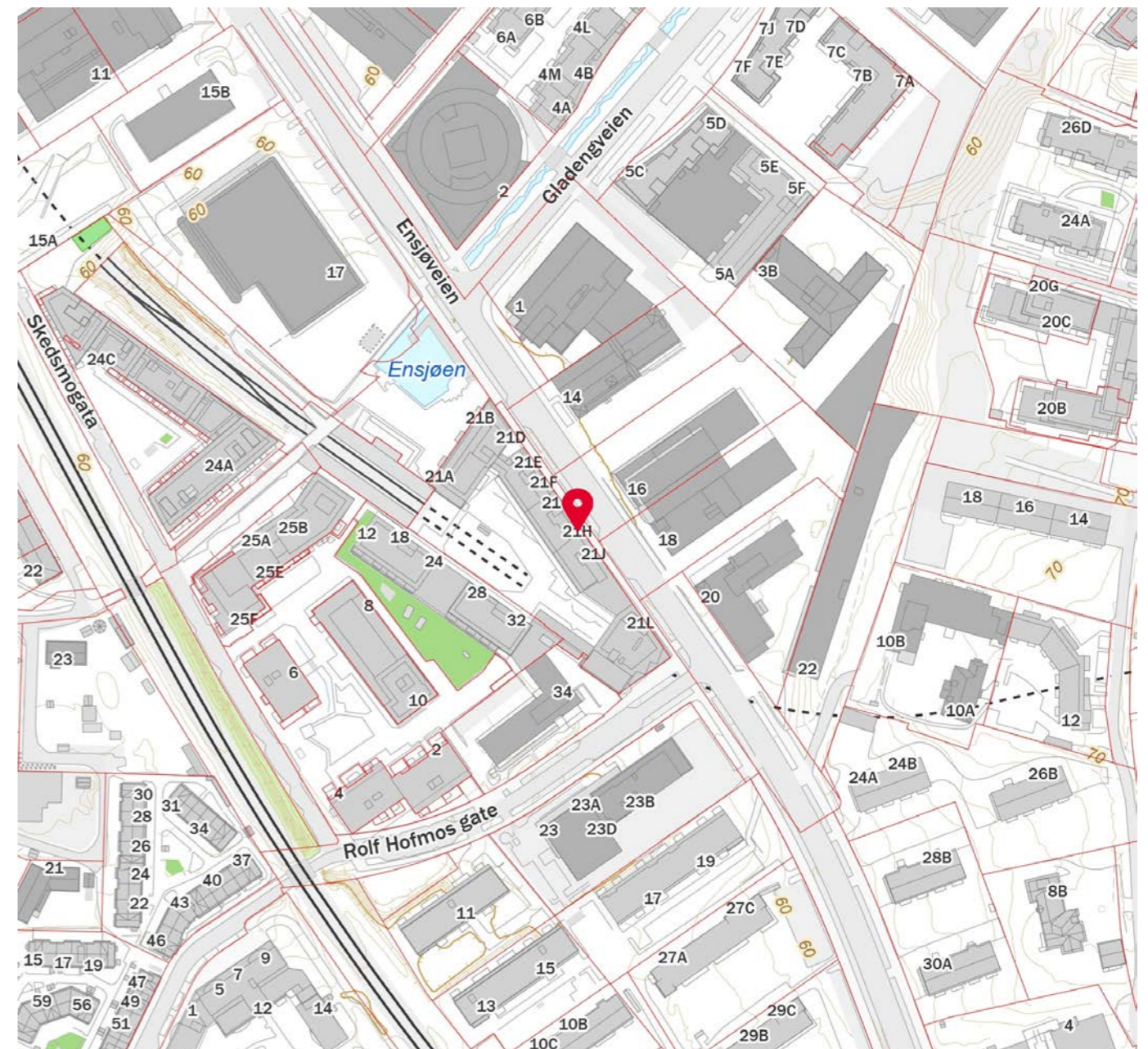
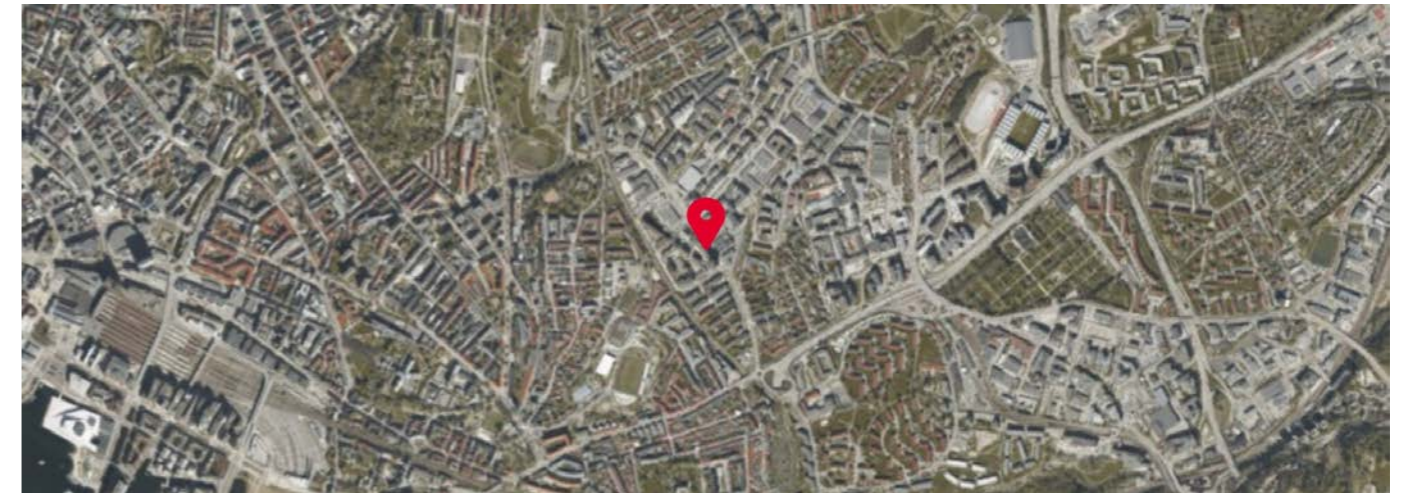


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Hold dører låst

§ 6 Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Ikke slipp inn personer som ikke har nøkler, med mindre man med visshet vet at de har lovlig adgang til bygget.

Sykkelparkering

§ 7 Sykler skal parkeres i sykkelparkeringen i kjelleren, eller i den enkelte seksjonseiers leilighet/bod. Styret har adgang til å fjerne hensatte sykler og kan ikke holdes erstatningsansvarlige for eventuelle tap.

Støyende atferd og omgivelsenes nattero

§ 8-1 Det skal være stillhet og ro i alle leiligheter, alle balkonger tilhørende leiligheter, alle private takterrasser, og ellers i alle fellesarealer inklusive felles takterrasser, i perioden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i egen leilighet skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Særlige regler om støyende bygningsarbeid

§ 8-2 Boring og annet særlig støyende bygningsarbeid er bare tillatt i tidsrommet 07:00 - 19:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 på lørdager. Bygningsarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Dyrehold

§ 9 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fjerning av is fra balkonger

§ 10 Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres holdes den enkelte seksjonseier, eventuelt leietaker, ansvarlig for eventuelle skader.

Tap av nøkler

§ 11 Tap av nøkler skal meldes omgående til sameiets styre. Den enkelte kan holdes erstatningsansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med tap av nøkler, herunder eksempelvis skifte av lås o.l.

VEDTEKTER

for

Ensjø Torg 1 Sameie

fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 24.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler, som vist på seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiets parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom, jf. punkt 4.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

- (2) Sameiebrøken for boligseksjonene beregnes ut fra hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/tilleggsdeler/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.
- (3) Sameiebrøken for næringsseksjonen beregnes ut fra hoveddelen og tilleggsdelens BRA areal. Balkonger/terrasser/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Det er ikke tillatt med korttidsutleie av boligseksjonene av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjonen til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- Dette gjelder bl.a. tiltak som oppføring av installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Eier av boligseksjon kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelle inngrep skal ha nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryte med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1 (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(7) For næringsseksjonen gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for ev. varelevering iht. de til enhver tid gjeldende offentlige normer godkjent av Oslo kommune.

(8) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene i henhold til eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har varig rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder, sykkelparkering og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Takterrasser. Bruksretten er fordelt slik at takterrassene i hver oppgang kun skal brukes av boligseksjonene som tilhører den oppgangen takterrassen ligger i tilknytning til (over).

(9) Næringsseksjonen har rett bruk av utvendig areal under arkade mot Ensjø Torg og Ensjøveien innenfor næringsseksjonens åpningstider. Bruksretten skal utøves slik at den ikke er til hinder for adkomst til boligseksjonene eller for tinglyst adkomstrett for allmenheten over eiendommen.

(10) Det er tinglyst rett for allmenhetens ferdsel på felles uteareal på bakkeplan.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som ev. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Uavhengig av ordensregler settes det begrensninger i bruk av felles takterrasser, der disse ikke skal benyttes i tidsperioden kl. 2230 -0630.

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

Garasjeanlegget utgjør en egen anleggseiendom (heretter garasjeanlegget). Innkjøring til garasjeanlegget ligger i hus M. Beboere på felt S1 har gang/heisadkomst til garasjeanlegget fra egen inngang i bygg J som vil besørgeres tinglyst.

Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiet eier en ideell andel av garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, ev. boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse. Det etableres et eget sameie for garasjeanlegget, Ensjø Torg Garasjesameie (heretter garasjesameiet), og Ensjø Torg 1 Sameie - (Felt S1) er en av sameierne i garasjesameiet sammen med flere andre eierseksjonssameier og de seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget. De seksjonseiere som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i garasjesameiet.

Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i de til enhver tid gjeldende vedtekter for garasjesameiet. Punkt 4-2 og 4-3 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Inntil annet er avklart med Oslo Kommune kan en sameieandel med rett til en parkeringsplass, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre seksjonseiere i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen opprinnelig var fordelt til.

4-3 Utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ensjø Torg fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarme, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører, likevel slik at boligseksjonseier har kun ansvar for innvendig vedlikehold av disse.

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

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Næringsseksjonen er selv ansvarlig for utskifting av egne glass, vinduer og dører. Før eventuell utskifting skjer skal styret godkjenne farge- og materialvalg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Sameiet har ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/ utskiftning av støydempingstiltak på T-banen (støtskjerm og demping av banelegemet)

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. § 3-1 (8) skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Det samme gjelder kostnader som etter sin art kun eller i det alt vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen, eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

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

dekke merkostnader til revisjon, regnskapsførsel og kostnadsfordeling som følge av det må føres avdelingsregnskap.

Kostnader forbundet med felles ventilasjon for boligseksjon nr. 1 t.o.m. 104 (lav/tverrblokk) fordeles med en lik andel pr. seksjon i tverrblokken. Kostnader forbundet med individuelle ventilasjonsaggregater i boligseksjon nr. 105 t.o.m. 191 (høyhus) dekkes med en lik andel pr seksjon i høyhuset.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

(3) Årsberetning, 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 25 stemmer. Næringsseksjonens stemmer tilsvarer 13 % av det totale antallet stemmer i sameiet, og er lagt til grunn fordi næringsseksjonens eierbrøk utgjør 13 % av de ideelle eierandeler i sameiet. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9-8 (3).

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, jf. § 2-1 (5).
- Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene i § 3-1 (8),
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Kameraovervåking

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Skanska Eiendomsutvikling AS har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Ensjø Torg er overlevert ny eier.

ooOo



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligsekskapets verdier

Ordinært årsmøte

Ensjø Torg 1 Sameie
23. juni 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/et1/kontakt>

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Til eiere i Ensjø Torg 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming.

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 13.06.2025 til og med 20.06.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 23.06.2025 kl. 12.00 til og med 30.06.2025 kl. 23.30



[Trykk her for å avgi din stemme](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNGLASSING AV BALKONGER

7. OPPGRADERING AV PERGOLA

8. FLISER PÅ VEGG OPPGANG D

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Kiersten Oestreg (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreg (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Even Gjelsås.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Gjelsås	På valg:	2025
Styremedlem	Merethe E.R. Ødegård	På valg:	2025
Styremedlem	Jan Røkke	På valg:	2026
Styremedlem	Ole-Martin Arum Martinsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/et1>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6806201

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets beretning for styreperiode 2024/2025

Vi ser tilbake på nok en periode preget av med flere store prosjekter i sameiet utover ordinær drift. Gjennom perioden har de fleste oppgraderingsprosjektene som var planlagt for 2024 har blitt fullført.

Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er robust, og vi har handlingsrom til å opprettholde sunn drift samtidig som vi videreutvikler sameiet til et enda bedre sted å bo.

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansinntekter i 2024.

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon.

Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold. For 2025 er det budsjettet med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv.

I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader.

Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester. Vår finansielle posisjon tillater dette samtidig som vi opprettholder muligheten til å gjennomføre planlagte oppgraderinger som skal gjøre Ensjø Torg 1 til et enda bedre sted å bo.

Det planlegges slik at sameiet kun ved ordinær indeksjustering i årene som kommer vil være i stand til å demme opp for den kraftige økningen i kommunale avgifter som vi har sett de siste årene, og som er planlagt fremover.

Status på prosjekter:

De fleste av de prioriterte prosjektene for 2024 er ferdige.

Takterrassen i 17.etg er nå ferdigstilt og arbeidet har i stor grad vært gjort på dugnad fra styret samt den ordinære dugnaden. Gamle sedum kassetter er byttet ut med kunstgress, og lyse og varme er montert i pergola. Vi har også fått på plass blomsterkasser for inndeling i soner.

Samtlige inngangspartier har fått seg et ansiktsløft med maling, og i Oppgang L er det blitt lagt fliser på gulvet samt utsatt vegg for å komme opp på samme standard som de andre oppgangene.

Uteområdene har også fått seg et løft. Mot Ensjøveien har det blitt etablert store blomsterkasser, og i bakgården har det blitt plantet syrener i alléen opp fra Rolf Hofmos gate. Arbeidet med svetteslanger for enklere vanning i bakgården er også ferdigstilt på deler av området.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmalning av korridorer
- Ytterligere beplanting
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis ikke sameiet vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

Åpne saker:

- Avvik fra FG rapport på sprinkler
 - o Utforming på sprinkler og følge konsekvens på lagringshøyde i boder
- Inneklima
 - o Dårlig luftkvalitet
 - luktsmitte mellom leiligheter
 - behov for lufting (ses også i sammenheng med støy)
 - o Utfordringer med for varme leiligheter
 - o Utfordringer med tilstrekkelig temperatur og vannmengde i enkelteleiligheter for gulvvarmesystemet
- Sluk søppelrom
- Avrenning mot Ensjøveien ved oppgang L
- Feil montasje på sykkelstativet utenfor Spar
- Maling av søyler ved t-bane
- Sprinklerdyse 9.etg oppgang D
- Defekte displayer på 3.stk sirkulasjonspumper

Annet gjennomført styrearbeid i perioden (utover ordinære styremøter):

- Div oppfølging av henvendelser og saker fra beboere og eksterne aktører
- Div arbeid relatert til lukkede reklamasjonssaker og prosjekter
- Div arbeid relatert til pågående reklamasjonssaker og prosjekter
- Juletefest i bakgården
- Vårdugnad
- Budsjettarbeid
- Oppgradering av takterrasse 17.etg
- Oppgradering av ingangspartier
- Oppgradering av uteområdet
- Oppfølging av inneklimarapport
- Oppfølging av servicer i perioden

- Oppfølging av energiavregning

Planlagt arbeid fremover:

- Div ad-hoc arbeid med henvendelser og nye behov
- Generell drift og vedlikeholdsarbeidere
- Oppfølging av saker mot Skanska
- Oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Ensjø Torg 1 Sameie

Orgnr: 921 866 542

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 538 830	2 505 104
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	599 627	1 024 947
Avskrivninger	0	19 698
Endring av andel egenkapital i fellesanlegg	4 137	10 919
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	595 490	1 033 727
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 134 321	3 538 831
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	5 278 542	4 438 679
Kortsiktig gjeld	1 144 222	899 849
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	4 134 321	3 538 830

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2, 18	7 820 449	7 825 656	7 809 700	7 812 196
Annen driftsrelatert inntekt	3	31 261	31 686	31 500	32 445
SUM DRIFTSINTEKTER		7 851 710	7 857 342	7 841 200	7 844 641
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	47 712	44 730	47 480	48 904
Styrehonorar	5	338 381	317 232	338 487	348 641
Forsikring		456 275	414 994	457 960	504 956
Forretningsførsel		200 908	211 593	265 179	273 134
Revisjon		12 038	0	10 102	10 405
Kommunale avgifter	6	2 185 000	1 611 281	2 040 262	2 186 175
Konsulenthonorar		191 000	0	105 000	50 000
Eiendomsskatt		9 324	7 560	8 486	8 740
Avskrivninger		0	19 698	40 000	40 000
Energi/fyring	7	414 906	904 288	795 153	382 800
Kabel-TV/internett		599 508	599 508	628 992	617 011
Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie		12 361	10 586	0	0
Vedlikehold	8, 18	1 435 876	1 499 072	1 763 201	1 779 486
Vaktmestertjenester	9	627 653	542 020	556 500	746 445
Renhold	10	319 708	251 836	277 564	318 909
Andre driftskostnader	11	552 050	411 580	572 083	628 871
SUM DRIFTSKOSTNADER		7 402 699	6 845 977	7 906 447	7 944 478
DRIFTSRESULTAT		449 011	1 011 365	-65 247	-99 837
FINANSINTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	151 010	13 582	100 000	99 634
Finanskostnader		394	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-150 616	-13 582	-100 000	-99 634
Resultat		599 627	1 024 947	34 753	-203
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	599 627	1 024 947		
SUM DISPONERING		599 627	1 024 947		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	8 319	4 183
SUM ANLEGGSMIDLER		8 319	4 183
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		335 611	210 285
Forskuddsbetalte kostnader	15	209 442	171 499
Andre kortsiktige fordringer		300 234	0
Bankinnskudd		4 433 255	4 056 896
SUM OMLØPSMIDLER		5 278 542	4 438 679
SUM EIENDELER		5 286 862	4 442 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	4 142 640	3 543 013
SUM EGENKAPITAL		4 142 640	3 543 013
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 617	169 339
Brenselregnskap	16	226 493	59 195
Annen kortsiktig gjeld	17	588 112	671 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 144 222	899 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 286 862	4 442 862

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Felleskostnad brøk	6 458 177
Felleskostnad likt	687 000
Kabel-TV/Internett	595 400
Ventilasjon*	79 872
Sum innkrevde felleskostnader	7 820 449

* Se note 18

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Leieinntekt	31 261
Sum annen driftsrelatert inntekt	31 261

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 47 712.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 338 381.

NOTE 6 - KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	1 281 445
Renovasjonsgebyr	903 555
Sum kommunale avgifter	2 185 000

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	213 023
Fjernvarme	201 883
Sum energi/fyring	414 906

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Varme og Sanitær (uforutsett)	10 196
Vedlikehold heis	56 991
Brann og nødlys	38 184
Tilkobling Brannvesent	164 751
Varme og Sanitær (fast)	23 055
Ventilasjon (fast)*	171 758
Serviceavtale heis	251 648
Dører og porter	119 828
Oppussing/modifikasjoner	599 465
Sum vedlikehold	1 435 876

* Se note 18

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	600 546
Vaktmestertjenester tillegg	27 107
Sum vaktmestertjenester	627 653

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	39 687
Renhold	244 214
Renhold tillegg	35 807
Sum renhold	319 708

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	60 480
Egenandeler forsikring	16 000
Vintervedlikehold	52 702
Sommervedlikehold	41 303
HMS	6 953
Vakthold	128 708
Annen fremmed tjeneste	46 346
Øredifferanser	-3
Bank og andre transaksjonskostnader	14 788
Annen kostnad	175 242
Konstaterte tap på fordringer	9 532
Sum andre driftskostnader	552 050

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	146 873
Annen finansinntekt	4 137
Sum finansinntekter	151 010

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 543 013
Overført til/fra egenkapital	599 627
Opptjent egenkapital 31.12	4 142 640

NOTE 14 - ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 207/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie. Selskapets andel av garasjesameiets egenkapital var kr 8 319 pr. 31.12.23.

Garasjesameiet hadde pr. 31.12.23 en samlet gjeld på kr 616 057. Selskapet har pro rata-ansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden. Garantiansvaret beløper seg til kr 24 171.

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie".

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	125 650
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	49 959
Andre forskuiddsbetalte kostnader	33 833
Sum forskuiddsbetalte kostnader	209 442

NOTE 16 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuiddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg	2 238 794
Forskuiddbetalt fra eierne	2 465 287
Sum brenselregnskap	-226 493

Avregnet periode: 01.01.2024-31.12.2024

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	273 724
Avsetning andre forpliktelser	314 388
Sum annen kortsiktig gjeld	588 112

NOTE 18 - VENTILASJON

* Seksjon 1-104 har felles ventilasjon for bolig og kostnader knyttet til service og vedlikehold utgjør estimert 52,3 % av sameiets ordinære kostnad til service og vedlikehold for ventilasjon. Innbetalinger til konto 3696 Ventilasjon (note 2) føres derfor mot tilsvarende kostnad på konto 66122 Ventilasjon (fast) (note 8).

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØ TORG 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-29 12:25:40 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner. Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Ole Martin Arum Martinsen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Gøkhan Devran Tokat stiller til valg som styremedlem for 2 år
Merethe E. R. Ødegaard stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. INNGLASSING AV BALKONGER

Forslagsstiller:

Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønske om at årsmøte behandler en prinsipiell tillatelse av innglassing av balkonger. Saken har vært oppe til behandling tidligere, men har nå fått ligge noen år i ro. Innglassing har tidligere skapt stort engasjement både for og imot. Et betydelig antall beboere har ønsket innglassing, men forslaget har tidligere ikke nådd det nødvendige flertallet da også mange har vært imot en prinsipiell tillatelse til innglassing.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har siste ordet i en eventuell tillatelse, og forslaget gjelder kun en prinsipiell avklaring til hvordan styret skal behandle søknader om innglassing og hvilke retningslinjer som skal være gjeldene.

Alle kostnader til søknad, montasje og vedlikehold må dekkes av den enkelte beboer som ønsker innglassing av sin balkong, og vil ikke medføre kostnader for de som ikke vil være med på tiltaket.

En oppsummering av tidligere argumenter for og imot:

For innglassing:

- Er valgfritt
- Gir mulighet for lufting gjennom reduksjon av støy, støv og pollen
 - o Anses som et avbøtende tiltak for ulemper i forbindelse med inneklimate utfordringer i sameiet (temperatur, lukt og støy)
 - Reduserer støy (opptil 20 db ifølge leverandør)
- Et stort antall beboere ønsker dette
- Forlenger brukssesongen
- Redusert slitasje fra vær og vind
- Gir mulighet for å stenge av balkongen for duer og andre fugler

Imot innglassing:

- Kan påvirke fasadens utsende
- Kan føre til en fortettet følelse mot nabobalkonger
- Røyking kan føre til at lukten ledes opp til nabobalkong ved avstenging
- Beboere kan innrede dette som et ekstra rom og skape et rotete uttrykk fra gaten

Det finnes argumenter både for og imot, og et viktig prinsipp er at det er valgfritt og at kun de som ønsker det må betale.

Innglassing vil være i tråd med Oslo kommune sitt planprogram for Ensjøbyen (VPOR), der innglassing nevnes spesifikk som et avbøtende tiltak som kan vurderes i områdene rundt de mest trafikkerte gatene slik som Ensjøveien.

I tråd med dette legges det frem 2 alternativer for årsmøte:

1. kun å tillate innglassing av balkonger i høyblokken på fasade mot syd og øst (mulig eksponering mot støy fra Ensjøveien), vil man unngå den fortettede følelsen som kan oppstå i bakgården.
 - Balkongene i oppgang L mot syd og øst kan innglasses med minimal påvirkning av fasaden og uten en fortettende følelse da det kun er en gjenstående del som ikke allerede er glasset inn i dag.
2. Innglassing av balkonger i hele sameiet godkjennes av Styret basert på søknad så fremt retningslinjene er ivaretatt

Begge forslagene legger opp til at styret kun skal gi tillatelse til innglassing hvis gitte retningslinjer er fulgt, som gjør at hver leilighet vurderes individuelt og med egen søknad til styret.

For å imøtekomme innvendingene mot innglassing forslås det at det utarbeides egne retningslinjer som må hensyntas for at styret kan godkjenne søknader:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold
- Likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Søker må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider)
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
 - «Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.»
- Forutsetter godkjenning av PBE før tiltak iverksettes

Utover dette legges også følgende presisering inn i husordensreglene:

«Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)»

Vedtektene punkt 3-1 (2): *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte*

Illustrasjonsbilde med og uten innglassing:



Bilde av oppgang L fasade mot sør og øst:



Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.
- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

Styrets vurdering:

Basert på tilbakemeldingene fra formøte avholdt 11.juni 2025 anbefaler Styret at vedtaket som gir Styret mandat til å godkjenne søknader som følger retningslinjene kan godkjennes for samtlige seksjoner i sameiet og ikke bare fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate.

Styret presiserer at tiltaket er helt frivillig, og vil i sin helhet bekostes av de som ønsker tiltaket gjennomført for sin seksjon. Styret vil ved positivt vedtak koordinere innhenting av overordnet tilbud fra leverandører som også kan bistå med søknad til PBE. Den enkelte seksjonseier vil eventuelt inngå avtale direkte med leverandør.

7. OPPGRADERING AV PERGOLA

Forslagsstiller:

Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag 3 pergolaer på takterrassen i 8.etg og 1 pergola på taket i 17.etg. Disse pergolaene har blitt oppgradert med lys og varme, men er fremdeles utsatt for vær og vind. For å gi økt bruksverdi av takterrassene er det derfor kommet forslag om å skjerme en eller flere pergolaer mot vær og vind ved hjelp av tak og skyvedører i glass.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

8. FLISER PÅ VEGG OPPGANG D

Forslagsstiller:

Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:

Oppgang D er sameiets nest største oppgang med i overkant av 40 seksjoner. Inngangspartiet her er relativt langt og smalt som har medført at veggene får høy slitasje og skade ved inn og utflytting. For å unngå stadige skader på vegg foreslås det derfor å etablere fliser på utsatte vegger i inngangspartiet frem til heisen. Tilsvarende tiltak har blitt gjort med suksess i oppgang L som er sameiets største oppgang i 2024.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Møtedato: 23. – 30. juni
Møtested: Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått. Til å underskrive protokollen ble Even Gjelsås foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

91 seksjonseiere
1 fullmakt (næringsseksjon som utgjør 25 stemmer)
Totalt 116 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner. Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

Vedtak: Godkjent med 90 stemmer for.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ole Martin Arum Martinsen ble valgt som styreleder for to år med 103 av 116 stemmer.

5.2. Valg av styremedlemmer

Gøkhan Devran Tokat ble valgt som styremedlem for to år med 102 av 116 stemmer.
Merethe E. R. Ødegaard ble valgt som styremedlem for to år med 103 av 116 stemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ole Martin Arum Martinsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Gøkhan Devran Tokat	På valg: 2027
Styremedlem:	Merethe E. R. Ødegaard	På valg: 2027
Varamedlem:	Jan Røkke	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innglassing av balkonger

Forslagstiller:

Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

6A - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

6B - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

- Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:
- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking eller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent med 55 stemmer mot.

Stemmeavgivningen ble slik:

55 stemmer for 6A.

5 stemmer for 6B.

1 blank stemme.

56 stemmer mot.

7. Oppgradering av pergola

Forslagstiller:

Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Godkjent med 86 stemmer for, 20 stemmer mot og 11 blanke stemmer.

8. Fliser på vegg oppgang D

Forslagstiller:

Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Vedtak:

Godkjent med 89 stemmer for, 7 stemmer mot og 21 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Even Gjelsås



Fremtiden Eiendomsmegling AS
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Ensjø Torg 1 Sameie**

Megleropplysninger 18.03.2026
Vi viser til forespørsel av 18.03.2026

Boligselskap: Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921866542
Gnr./bnr: 133 / 14
Eier(e): Kåre Eriksen / Solveig Schanke Eikum

Seksjons-/andelsnr: 74
Adresse: Ensjøveien 21H, 0725 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/et1
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/et1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr 6806201
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Se vedtekter.
Enkelte seksjonseiere disponerer parkeringsplass i Ensjø Torg Garasjesameie. Garasjesameiet er fovalt av OBOS, og de må kontaktes for ev løpende kostnader og gebyrer ifb med eierskifte.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 1.650,- pr. md.
Bredbånd kr 260,- pr. md.
Oppvarming kr 663,- pr. md.
Ventilasjon kr 64,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.637,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 15 966	kr 2 862

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



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 eigeendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ensjøveien 21H
0655 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre