

Ensjøveien 4C



Velkommen til

Ensjøveien 4C



Salgsoppgaven produsert 27. oktober 2025

Ensjø

Lys og lekker 2-roms med balkong - Nybygg fra 2023 - Akonto v.v inkl. - Vannbåren varme - Heis - Nærhet til "alt"

Prisantydning	4 985 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 986 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 528,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no
Megler	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ensjøveien 4C - En lys og lekker 2-roms i nybygg fra 2023. Leiligheten holder en høy standard med blant annet 1-stavs parkett med vannbåren varme og HTH kjøkkeninnredning. Her er det bare å flytte rett inn og nyte boligens kvaliteter og det området ellers har å by på!

Høydepunkter:

- Bygg fra 2023. Kun Tg 0 og Tg1
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld
- A-konto varmtvann/ fyring er inkludert i felleskostnadene
- Romslig soverom som vender ut mot rolig område
- HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Romslig overbygget balkong på nesten 8 kvm
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Høy standard og god planløsning
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Ingen andel fellesgjeld
- Kjellerbod på 4 kvm
- Heisadkomst

Arealer og innhold

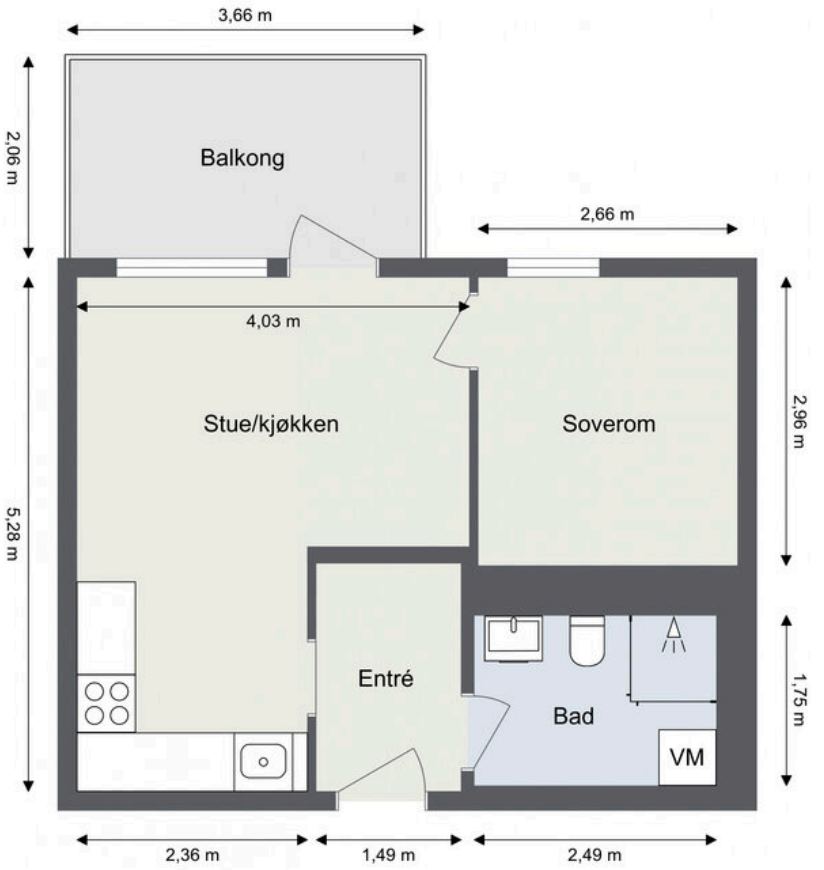
BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	40 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet
























BON APPÉTIT



























Informasjon

Ensjøveien 4C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0493/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ensjøveien 4C, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 70 i Tøyentaket Borettslag, org.nr. 929199758

Selger
Morten Lie

Kjøpesum og omkostninger
4 985 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 986 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 995 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

2-roms andelsleilighet i 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og soverom. Fra stue har du utgang til balkong på ca. 8 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkkeninnredning:
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyder: ca. 2,20 m målt i entré. ca. 2,30 m målt i kjøkkendel. ca. 2,55 m målt i stuedel og soverom.

Vannbåren varme:
- Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom.
- Fordelerskap er montert i entré.
- Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
- Dreneringsåpninger fra fordelerskap med utløp i bad.
- Avløpsrør i plast.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Installatøren Fredrikstad AS, signert og datert 30.10.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Balkong:
Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 kvm. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Bare vanlig garasjevask.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapporten.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Felles takterrasse.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg tilknyttet varmtvann og vannbåren gulvvarme.
- Felles sykkelbod i kjeller.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV, taklamper, garderobeskap, bilder på veggen, tørkestativ på badet, speil i gangen, hyller og vaskemaskin på badet.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at han i 2024 hadde et strømforbruk på 1684kWh. Nettleien var på kr. 2.223. Varmtvann og vannbåren varme kommer i tillegg.

Borettslaget har tegnet Norgespris som gjelder fra 1. oktober 2025. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 528,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, avsetning vedlikeholdsfond, TV/bredbånd og A-konto varme.

Akonto varme: 440,-
Felleskostnader: 2 505,-
Avsetning vedlikeholdsfond: 194,-
Tv/bredbånd: 389,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 995 874,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 983 497,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Vannlekkasjer:
Borettslaget har opplevd flere vannlekkasjer gjennom året. En skyldes lekkasje fra taket i A-bygget, denne er utbedret, men det er oppdaget en ny lekkasje fra taket i samme bygg ved inngangen til dette året. Styret følger arbeidet med disse lekkasjene tett. Det ble også en lekkasje grunnet manglende varmekabler i ytre nedløpsrør. Her har styret hatt mye oppfølging i forbindelse med skadevurdering i bodområdet. Koblingen mot kommunalt rør i Ensjøveien gikk tett og borettslaget fikk lekkasje i et av næringslokalene. Her hadde styret mye arbeid for å få rett entreprenør til å ta ansvaret for feilen.

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

Støyskjerming:
Borettslagets nærmeste nabo på andre siden av Gjøvikbanen er Tøyen trafostasjon. Styret har fått henvendelse fra flere av naboene som er opptatt av at det skal gjøres støyreduserende tiltak for å minimere støyen mot balkongsiden på A-blokken. Det er også flere som er opptatt av å få eksisterende støygjerde til

å dekke hele veien mot Gjøvikbanen for å minimere støy fra passerende tog og for å ha en klatresikker skjerm mot togbanen. Styret har henvendt seg skriftlig og muntlig til utbygger, BaneNor, Elvia og Plan og Bygningsetaten, men foreløpig uten hell. Styret har også sendt inn klage på utbyggers ferdigstillelsesattest i forbindelse med dette. Siste henvendelse har nå gått til både Bydel Gamle Oslo, Bydel Grünerløkka, bydelsutvalg og Helseetaten, Oslo Kommune. Dette er en sak styret jobber videre med inneværende år.

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

NRK-bygget:
Styret følger med på utbyggingsplanene til NRK bygget. Styret ønsker NRK velkommen som nabo, men vil sikre at borettslaget får god informasjon om planarbeidet og ikke minst når man kan forvente at rivnings- og byggearbeidet setter i gang. Beboere må være forberedt på en del støy når dette arbeidet settes i gang. Styret har levert inn høringsuttalelse til Plan og bygg. Høringsuttalelsen vedlegges denne årsmeldingen.

Informasjon fra styreleder pr. 27.10.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene/fellesgjelden. Styret utarbeider i disse dager en veileder for hvordan man best mulig ivaretar viktige funksjoner i leiligheten som eks ventilasjonssystem og varmeregulering. Det er ingen mulighet til å leie parkeringsplass, og heller ingen parkeringsplasser til salgs. Det er mange som ønsker både å leie og kjøpe parkeringsplass i borettslaget. El-bil ladere er knyttet til faste parkeringsplasser.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ett lån hos OBOS bankens om fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 98208231286, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2025: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 26.10.2025: 305 361 500,-
Andel av saldo: 0,-

Første termin: 30.03.2024
Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.09.2073)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 765 000,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 765 000,-
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene desember 2033,-
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.Felleslån borettslag-IN lån.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Selger har innfridd sin andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et driftsresultat på kr. 20 377 729. Budsjettert for 2025 er på kr. 18 647 141.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6272404.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 769 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Ensjø. Ensjø er en ny og spennende bydel som er under full utvikling med butikker, serveringssteder og

kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Området har gått fra å være bilby til et urbant boligområde med mange nye arbeidsplasser, infrastruktur med parker, skoler, barnehager og forretninger m.m. Her har du enkel tilgang til store grøntarealer på Botanisk hage og Tøyenparken, koselige gater med trehusbebyggelse på Kampen og Vålerenga, eller yrende byliv på Tøyen.

Området har godt med offentlig kommunikasjon i området. Kun noen minutter gange til Ensjø T-bane med flere linjer, blant annet mot sentrum og marka. Nærmeste bussholdeplass er Ensjøveien med 60-bussen. Holdeplass for 37-bussen ligger innen gangavstand, i tillegg er det kort vei til både 20- og 21-bussen. Om du foretrekker sykkel finner du et bysykkel-stativ like ved leiligheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres på KIWI og Rema 1000 Ensjø (søndagsåpen), andre søndagsåpne butikker som Joker ligger i Tiedemannsbyen 5 minutter gange unna, det samme gjør Bunnpris på Kampen. Videre har Ensjø apoteker, kaféer, restauranter, pub, frisør og blomsterbutikk. Trenger du ytterligere servicetilbud er ikke veien lang til sentrum.

Området rundt Tøyentaket har flere store grøntarealer til rekreasjon og fritidsaktiviteter. Her finner du blant annet Kampen park og Tøyenparken som er flotte, grønne lunger i kort gangavstand. Veien er heller ikke lang til Botanisk hage - en levende samling av over 5500 planteslag fra hele verden. Hagen er inndelt i flere tematiske avdelinger inkludert to veksthus, Palmehuset og Victoriahuset. Valle Hovin, Jordal Amfi, Grønland, Middelalderparken og Vålerenga park ligger også i gangavstand. Ønsker du å trene innendørs er det kort vei til Fresh Fitness og SATS.

Bebyggelse

Området består av variert blokkbebyggelse samt næringsbygg.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Kampen barneskole. Elever på ungdomstrinn går videre til Jordal skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.08.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, samt deler til andre sikringssoner, med gjeldende reguleringsplan S-5043, vedtaksdato 19.06.2019.

Deler av eiendommen ligger i en flate som er regulert til veigrunn i tunell (tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad) med gjeldende reguleringsbestemmelser S-663, vedtaksdato 30.03.1957.

Videre går eiendommens grenser ut i ENsjøveien som er regulert til annet veiareal med gjeldende reguleringsplan S-4341, vedtaksdato 14.11.2007.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) samt bebyggelse og anlegg (nåværende). Videre grenser eiendommen til områder avsatt til grønnstruktur (eksisterende) og bane (eksisterende), hensynssonen H190_1 samt deler innenfor støysonene veg gul sone, bane gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling og områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Pågående plansak:

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
- Saksnr. 202202903
- Mottatt sak: 22.02.2022
- Status: Saken er under planlegging

Meglers kommentar: Det nye hovedkontoret skal realiseres i samspill med omgivelsene. Slik oppnås et godt og attraktivt bymiljø for nabolaget, besøkende og ansatte. NRK har som ambisjon å ta miljøhensyn i alle beslutninger, og vil drive smartere og grønnere, for på den måten å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Tomta på Ensjø er et svært godt utgangspunkt for å kunne reise et bygg med høye miljøambisjoner. I tillegg vil den sentrale beliggenheten, samt reduksjonen i antall parkeringsplasser, bidra til at ere ansatte og gjester vil sykle, gå og reise kollektivt til og fra NRK. Bygget skal fremstå åpent og tilgjengelig, samtidig som det tilfredsstiller krav til sikkerhet og beredskap. Deler av NRKs virksomhet er underlagt sikkerhetsloven og en separat del av bygningsmassen må tilfredsstille kravene i loven. Tomta er nå overtatt fra tidligere eiere, første fase i omregulering igangsatt gjennom registrering og analyse av premisser for utvikling av tomta. NRK vil bidra til byliv og stedsutvikling i den nye Ensjøbyen, samtidig som plasseringen gir nær tilknytning til eksisterende nabolag i Oslo indre øst.

Revidert planforslag ble registrert på saksinnsyn 07.11.24.
For mer informasjon se forslagsstillers planbeskrivelse på saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024631854&fileid=11627639
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903&wfl=N&Dateparam=01/28/2024&sti=

Byggesaker i nærheten:

Ensjøveien 8 - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
- Saksnr. 202458294

- Mottatt sak: 05.07.2024
- Status: Endret tillatelse gitt 11.04.2025
Meglers kommentar: Søknaden omhandler oppføring av en boligblokk på 5 etasjer med tilsammen 45 leiligheter.

Rehabilitering og utskifting av jernbanebru ved Ensjøveien / Hovinveien
- Saksnr. 202451035
- Mottatt sak: 23.01.2024
- Status: Tillatelse gitt 16.07.2024
Meglers kommentar: Søknaden omhandler rehabilitering og utskifting av en jernbanebru med to jernbanespor over Ensjøveien.

Ensjøveien 3 - Oppføring av teknisk bygg.
- Saksnr. 202456745
- Mottatt sak: 24.05.2024
- Status: Venter på tilleggsdpkumentasjon

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

929199758/70:
27.10.2025 - Dokumentnr: 1288783 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler

Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97199374

Megler

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ensjøveien 4C

Ensjøveien 4C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km

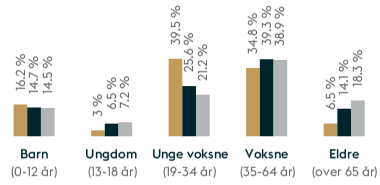
Offentlig transport

Ensjøveien Linje 60	3 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Lakkegata skole Linje 17	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	3 min 0.3 km
Normannsløkka barnehage	4 min
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	3 min
Caltexløkka	5 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	12 min

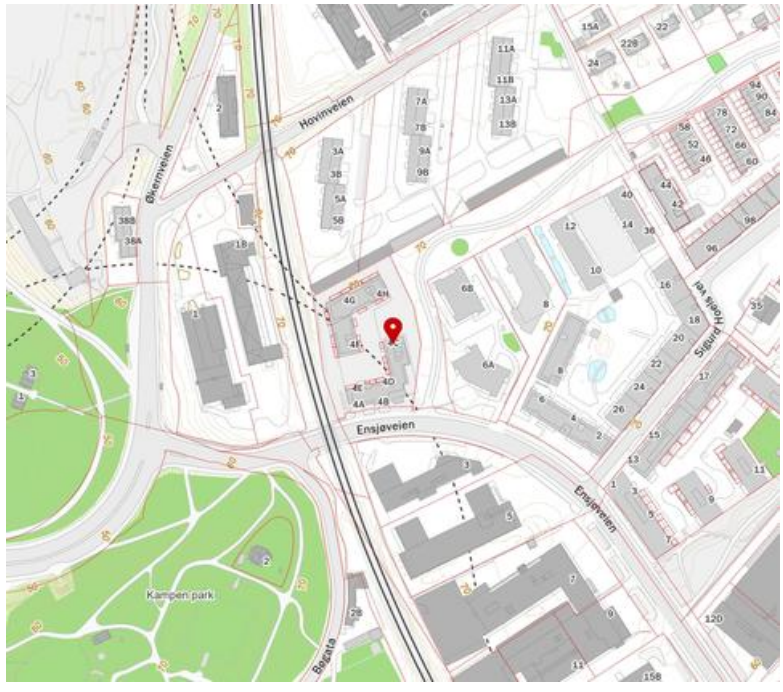
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ENSJØVEIEN 4C, 0655 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	21/10/2025
Utskriftsdato:	24/10/2025
Oppdragsnummer:	98442
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morten Lie
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Morten Lie, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4520.4 m²
Eierbrøk seksjon:	5856 / 6078
Hjemmelshaver:	Tøyentaket Borettslag
Adresse:	Ensjøveien 4C, 0655 OSLO
Samleseksjon	Borettslaget er en del av en samleseksjon.

Andelsleilighet

Selskap:	Tøyentaket Borettslag
Organisasjonsnr:	929199758
Forretningsfører:	Boligbyggelaget USBL
Eier:	Morten Lie
Andelsnummer:	70

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	21/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2023

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	36	36	0
Sum bolig:	36	36	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	36	0	0	8
Sum bolig:	36	4	0	8
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Felles takterrasse.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmeanlegg tilknyttet varmtvann og vannbåren gulvvarme.
- Felles sykkelbod i kjeller.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for oppgraderingsarbeider, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider etter oppføring.

Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest gitt 15.08.2024, og digital FDV perm.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at dør mellom entré og kjøkken er demontert, men følger med ved salget. TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 0. TG: 0

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7,5 m². Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
Dreneringsåpninger fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Det er montert automatisk vannstopper på tilførselsrør for både varmt- og kaldtvann.

Tilstandsvurdering: Funksjon på hovedstoppekranen, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom.
Fordelerskap er montert i entré.
Anlegget er tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Ventilasjonsaggregat er montert i himling i entré.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Eier opplyser om sist filterbytte i ca. mai/juni 2025. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Installatøren Fredrikstad AS, signert og datert 30.10.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på dokumentasjon, alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte mindre rissdannelser i hjørner. TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.

Himlingshøyder: ca. 2,20 m målt i entré. ca. 2,30 m målt i kjøkkendel. ca. 2,55 m målt i stuede og soverom.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte mindre rissdannelser i overgang himling/vegg. TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.

Det er fremvist FDV dokumentasjon i digital perm.
Ferdigattest er gitt 15.08.2024.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging i flisfuger, samt noe manglende fugemasse ved sluk. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Badet er også nyere enn 5 år.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lie, Morten	9578-5993-4-3367953	2025-10-26 15:00:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
26. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0493/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ensjøveien 4C, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Morten Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6272404
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bare vanlig garasjevask.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapporten.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0493/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lie, Morten	2025-10-26

Identifikasjon

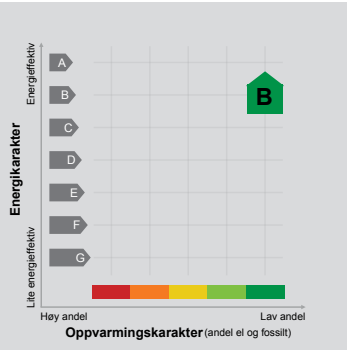
bankID Lie, Morten

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 4C
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300888700
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	7aff64de-7c93-432c-8304-4c033c13bf4a
Dato	31.08.2023
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	3060
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 4C
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 31.08.2023 10:43:17
Energimerkenummer: 7aff64de-7c93-432c-8304-4c033c13bf4a

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300888700

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	1 852 m²
Areal tak	704 m²
Areal gulv	546 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	607 m²
Oppvarmet BRA	3 060 m²
Totalt BRA	3 060 m²
Oppvarmet luftvolum	7 853 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,19 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,19 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	82 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Marini Consulting AS
Navn person	Martin J. Megård

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	23,0
Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,1
Pumper	1,2
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	289 301 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	184 660 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	289 301 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	104 640 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	184 660 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	289 301 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 26.10.25 Side 1 av 2

Tøyentaket Borettslag	**Vår ref.:**	2139/70	**Fødselsdato eier:**	02.07.1993
Ensjøveien 4 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0655 OSLO	**Eiere:**	Morten Lie		
Organisasjonsnr: 929 199 758	**Andelsnr:**	70		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 528**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto varme	440
	Reduksjon renter IN-lån	-11 489
	Renter IN-lån	11 489
	Felleskostnader	2 505
Tilleggsytelser:	Avsetning vedlikeholdsfond	194
	Tv/Bredbånd	389

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 765 000
Klient ajourf. lån:	420 423 500	Klient gj. s. årsoppg.:	342 227 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208231286, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.10.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 26.10.2025: 305 361 500

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 765 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 765 000

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene desember 2033

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.Felleslån borettslag-IN lån

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kirsten Frigstad
Adresse:	Ensjøveien 4 F
Postnr/-sted:	0655 OSLO
Telefon:	Mob.: 92691794
E-post:	frians@online.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 765 000	Andre inntekter:	719
Annen formue:	50 069	Utgifter:	148 249		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 185 000
Andelsnr:	70	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	128/36
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 26.10.25 Side 2 av 2

Tøyentaket Borettslag	**Vår ref.:**	2139/70	**Fødselsdato eier:**	02.07.1993
Ensjøveien 4 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0655 OSLO	**Eiere:**	Morten Lie		
Organisasjonsnr: 929 199 758				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6272404.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.2023	Første innflytting:	30.11.2023	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Tøyentaket Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 10:00
Digital generalforsamling i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden 12.05.25 til 19.05.25

Høringsperiode 12.05.25 kl.10.00 – 15.05.25 kl.10.00

I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer

Stemmeperiode 15.05.25 kl.15.00 – 19.05.25 kl.23.00

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

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

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

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

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

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

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

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

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

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

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

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

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

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

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

1.Styret sender sakslisten ut før styremøtet.

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

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

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

mening.

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

generalforsamlingen.

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

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

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

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

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

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

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

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

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

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

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

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

Forslag til vedtak: Garasjevask skal utføres hvert halvår.

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

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

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

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

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

Vi ønsker minst mulig bilkjøring i gårdsrommet.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2024 Tøyentaket Borettslag

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

Balanse 2024 Tøyentaket Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Kirsten Frigstad
Styreleder

Jian Kong
Styremedlem

Petter Munkerud
Styremedlem

Nicolai Hofset
Styremedlem

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr 929199758

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990: Salg av parkeringsplasser

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	30 109	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	30 705	5 156
6730 Teknisk honorar	43 141	0
Sum	**103 954**	**5 156**

Note 10 - Andre kostnader

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

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Note 11 - Egenkapital

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

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Felleslån borettslag
Lånenummer:	**98208231286**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	420 423 500
Lånesaldo 01.01:	420 423 500
Avdrag i perioden:	75 116 000
Lånesaldo 31.12:	**345 307 500**
Saldo 5 år frem i tid:	345 307 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	75 116 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**75 116 000**
Sum pantegjeld for lån:	**420 423 500**

Langsiktig gjeld

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

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Langsiktig gjeld

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

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 635 357	1	11 018 000	6 758
	1	7 725 000	4 738
	1	7 560 000	4 637
	1	7 210 000	4 422
	2	7 000 000	4 293
	1	6 825 000	4 186
	2	6 650 000	4 079
	1	6 410 000	3 931
	1	6 335 000	3 885
	1	6 160 000	3 778
	1	6 006 000	3 684

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

Langsiktig gjeld

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

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**600 605 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**600 836 665**

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

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

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Resultat og balanse med noter for Tøyentaket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tøyentaket Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tøyentaket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyentaket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-BLAZK-D402H-MVQCF-3JTDQ-W57BJ

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8LAZK-D4U2H-MQCF-3I7DQ-W57BJ

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SFHRQ-8LAZK-D4U2H-MQCF-3I7DQ-W57BJ

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Tøyentaket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kirsten Frigstad

Styremedlem, Petter Munkerud

Styremedlem, Nicolai Hofset

Styremedlem, Jian Kong

Varamedlem, Arne Meyer Kleven

Varamedlem, Irene Myklebust

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

Virksomhetens art

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

Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Lekeplassene blir etter forskriftene jevnlig kontrollert
- Styret fører tilsyn med at oppganger holdes fri for oppbevaring og hensetting av gjenstander som er til hinder for rømningsveien
- Det blir jevnlig kontrollert at brennbart materiale ikke hensettes i garasjeanlegget.
- Bjørvika servicesenter har tett oppfølging av Borettslagets ulike serviceavtaler og vaktmester gjennomfører kontroll av ulike anlegg i bygget.

Årsmelding

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

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

Dugnad og beboermøte ble gjennomført 4. mai

Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 16 til 20 mai

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

Feil, mangler og reklamasjoner etter befaringer i fellesområdene.

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Vannlekkasjer

Dessverre har vi opplevd flere vannlekkasjer gjennom året. En skyldes lekkasje fra taket i A-bygget, denne er utbedret, men det er oppdaget en ny lekkasje fra taket i samme bygg ved inngangen til dette året. Styret følger arbeidet med disse lekkasjene tett. Vi fikk også en lekkasje grunnet manglende varmekabler i ytre nedløpsrør. Her har styret hatt mye oppfølging i forbindelse med skadevurdering i bodområdet. Koblingen mot kommunalt rør i Ensjøveien gikk tett og vi fikk lekkasje i et av næringslokalene. Her hadde styret mye arbeid for å få rett entreprenør til å ta ansvaret for feilen.

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

Utleiesaker

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

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

Støyskjerming

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

Innbrudd og hærverk

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

Næringslokalene

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

Sameiet

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

NRK-bygget

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

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

Gartnergruppe

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Si din mening

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

Saksnr: 202202903

Uttalelse - Ensjøveien 3-15 med flere

Uttalelse

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

Innsender

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

TIL:

Folkehelsekontakter Bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka

Bymiljøetaten Oslo Kommune

Bydelsutvalg Gamle Oslo

Bydelsutvalg Grünerløkka

VARSLING OM ALVORLIG FORRINGELSE AV BOMILJØ

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

Bakgrunns historikk

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

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

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

Aktuell situasjon

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

Begrunnet krav til tiltak

Transformatorstasjoner som bygges og planlegges bygget i dag har krav om design og utforming som ikke medfører støyforurensning av omliggende miljø. At dette er et krav forteller oss at miljø- og helsemyndigheter har funnet denne forurensningen som skadelig. Det bør derfor være mulig og riktig å stille samme krav til «gamle» transformatorer. I dette tilfellet er det vanskelig for oss å forstå hvorfor ikke Elvia pålegges å sette opp en form for støyskjerm foran transformatorene som vender mot borettslaget.

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

Oslo 28.januar 2025

For styret i Tøyentaket borettslag

Kirsten Frigstad

Styreleder

Kopi: Elvia

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER

for Tøyentaket borettslag org. nr. 929 199 758

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tøyentaket borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager
Borettslaget eier en samleseksjon i Tøyentaket sameie. Borettslaget disponerer dermed over en samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av takhage
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takhage, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag
Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden 14.05.24 til 20.05.24

Høringsperiode 14.05.24 kl.10.00 – 16.05.24 kl.10.00
I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer

Stemmeperiode 16.05.24 kl.15.00 – 20.05.24 kl.23.00
I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti
- 5.2 Treningsrom
- 5.3 Adgangskontroll fra garasje
- 5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning
- 5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

6 Valg

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

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 14.05.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti

Forslagsstiller flere andelseiere

Foreslår å legge noen heller forbi klatrestativet og mot sykkel- og gangstien for å lage en snarvei. Veldig mange vil nok benytte seg av den veien uansett, men ved å legge hellesteiner så ødelegger vi ikke plenen og det vil se penere ut.

Forslag til vedtak: Styret anskaffer hellesteiner og anlegger en snarvei mot sykkel - og gangstien, forbi klatrestativet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

5.2 Treningsrom

Forslagsstiller beboer

Det virker som de fleste nå har flyttet inn og ut i fra hva jeg kan forstå så har vi en overkapasitet på sykkelparkeringsplasser. Jeg ønsker derfor at vi kan se på muligheten til å gjøre om bruken fra sykkelbod til treningsrom i det minste arealet – rom ved oppgang 4E – 34 kvm. Pt. er det kun jeg som bruker denne boden.

Ideen min er 2-3 styrkeapperater (40.000kr) med frivekter, 2-3 møller (30.000kr) og et område til fritrening/yoga/streching samt stativ med treningsmanualer – 2-35kg (25.000kr). Utstyr kan leases eller kjøpes.
Bygningsmessig legges det enkelt pustende sportsgulv i arealet, rommets vegger males om fra kaldt hvitt, belysnings skiftes ut, litt speil på veggene, utslagsvask og muligens noe akustikkplater i taket. – antatt 125.000kr
Forutsetning for bruk er at alle bruker yogamatter på gulvet og vasker etter seg ved bruk av apparater.

Totalt ca. 250.000kr

Jeg tror dette vil gjøre borettslaget mer attraktivt for nye kjøpere og føre til et bedre bo-miljø for beboere. Vi har mange småbarnsforeldre i tidsklemma, mange single som kanskje vil holde levekostandene nede ved å ikke betale på SATS og mange som kanskje ser verdien av en god kjernemuskulatur når vi har slike vintere som i år. Det er allerede flere som bruker parkeringsarealene i kjelleren til å rehabilitere kroppen etter operasjon/fall.

Kan dette være noe å ta opp? Evt. danne en liten arbeidsgruppe som utreder muligheten? Forutsetningen for oppstart av dette arbeidet er at borettslaget aksepterer endringen og en kostand på typ 250.000kr.
Hvis det er stor interesse for forslaget kan man vurdere sykkelboden på ca. 60kvm – U-07 istedenfor. Da vil salg av sykkelstativene kunne dekke inn noe av kostanden for treningsrommet.

Forslag til vedtak: Borettslaget går videre med forslaget med budsjett på feks 250.000kr. Det opprettes en arbeidsgruppe som detaljerer løsning før endelig beslutning

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da det allerede er etablert treningsområder på takterrassene. Det totale kostnadsbildet og ansvaret dette vil medføre trenger nærmere utredning.

5.3 Adgangskontroll fra garasje

Vi foreslår at det etableres adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene, for å unngå at uvedkommende kan ta seg inn.

Vennlig hilsen,

Anita Olsen og Arild Larsen

Forslag til vedtak: Generalforsamlinger ber styret om å etablere adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene.

Styrets innstilling: Dørene inn til oppgangene fra garasje fungerer som rømningsvei og kan dermed ikke låses. Styret har sikret garasjeporten slik at denne går ned raskere. Vi har også montert smekklås på dør inn til sykkelbod for blokk B da denne sjeldent ble låst. Styrets innstilling er at vi ikke etablerer ytterligere adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene.

5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning

Styret foreslår endring av antall styremedlemmer i borettslagets vedtekt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Ny ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til endring av ordlyden vedtas.

5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

Forslagsstiller: Styret

Bildelingstjenesten belaster alle beboerne med rundt 150 kroner pr måned, tilsvarende en fast kostnad på rundt 155 000 til 160 000 kroner i året,. Sammenlignet med alternative tilbud finnes det flere bildelingstjenester som bilkollektivet, som er rimeligere og har bedre utvalg av biler. Borettslaget belastes i tillegg driftskostnader (strøm) og vedlikehold av garasjeplassene. Garasjeplassene kan alternativt brukes som gjesteparkering, utleie til beboere, eller/og salg til beboere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling om å si opp avtalen.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret foreslår at nåværende varamedlem Nicolai Hofset velges inn som fast styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret foreslår at Irene Myklebust velges til ny periode som varamedlem

Styret foreslår at Arne Meyer Kleven velges inn som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**47 094 674**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	23 317	5 533
Kjøp / salg anleggsmidler	-467 247 641	-133 357 359
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	420 423 500	0
Endringer i andre langsiktige poster	165 000	180 446 500
B. Årets endring disponible midler	**-46 635 824**	**47 094 674**
C. Disponible midler	**458 850**	**47 094 674**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 458 921	47 094 674
Kortsiktig gjeld	-2 000 072	0
C. Disponible midler	**458 850**	**47 094 674**

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

Resultatregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 771 113	0	0	25 429 095
Sum leieinntekt		**3 771 113**	**0**	**0**	**25 429 095**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	322 892	0	0	0
Sum annen inntekt		**322 892**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 094 005**	**0**	**0**	**25 429 095**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	21 150
Styrehonorar		0	0	0	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		55 279	0	0	200 000
Kostnad eiendom/lokale	4	112 166	0	0	565 500
Kommunale avgifter/renovasjon		48 659	0	0	715 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	0	157 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	23 879	0	0	18 000
Reparasjon og vedlikehold	6	38 769	0	0	400 000
Revisjonshonorar		0	0	0	8 000
Forretningsførerhonorar		30 000	0	0	120 000
Andre honorar		5 156	0	0	70 000
TV/bredbånd		32 079	0	0	401 448
Forsikring		64 894	0	0	321 000
Eiendomsskatt		25 444	0	0	8 000
Andre kostnader		3 300	0	0	6 000
Sum kostnad		**439 625**	**0**	**0**	**3 161 598**
Driftsresultat før IN		**3 654 380**	**0**	**0**	**22 267 497**
Driftsresultat etter IN		**3 654 380**	**0**	**0**	**22 267 497**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 342	5 533	0	0
Rentekostnad		3 645 405	0	0	22 300 000
Netto finansposter		**3 631 063**	**-5 533**	**0**	**22 300 000**
Årsresultat		**23 317**	**5 533**	**0**	**-32 503**
Overført til/fra annen egenkapital		23 317	5 533	0	0
SUM OVERFØRINGER		**23 317**	**5 533**	**0**	**0**

Balanse 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	133 357 359	133 357 359
Bygninger	3	467 247 641	0
Sum anleggsmidler		**600 605 000**	**133 357 359**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		455 559	0
Kostnader til avregning		225 327	0
Andre kortsiktige fordringer		485 125	46 659 141
Forskuddsbetalte kostnader		162 888	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 130 022	435 533
Sum omløpsmidler		**2 458 921**	**47 094 674**
SUM EIENDELER		**603 063 921**	**180 452 033**

Balanse 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		**430 000**	**430 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 850	5 533
Sum opptjent egenkapital		**28 850**	**5 533**
Sum egenkapital	**7**	**458 850**	**435 533**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	420 423 500	0
Borettsinnskudd		180 181 500	180 016 500
Sum langsiktig gjeld		**600 605 000**	**180 016 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 881	0
Leverandørgjeld		586 495	0
Påløpne renter		1 098 860	0
A konto til avregning		50 297	0
Annen kortsiktig gjeld		248 539	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 000 072**	**0**
Sum gjeld		**602 605 072**	**180 016 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**603 063 921**	**180 452 033**
Pantstillelser	9	600 605 000	180 016 500

Sted:_____ Dato:_____

Kirsten Frigstad	Petter Munkerud	Jian Kong
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget er stiftet 13.3. 2022.
Innflytting fra oktober til desember 2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	413 342	0
3601 Innbetalte fellesutgifter	23 684	0
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	31 465	0
3609 Leie parkering	16 417	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	63 088	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 223 117	0
Sum	**3 771 113**	**0**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Innkrev renter byggelån desember	322 892	0
Sum	**322 892**	**0**

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	467 247 641	133 357 359
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	467 247 641	133 357 359
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	467 247 641	133 357 359
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	25 491	0
6341 Brannalarm	43 752	0
6361 Fast renhold	19 313	0
6364 Matteleie	5 206	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 405	0
Sum	**112 166**	**0**

Noter årsregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 544	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 426	0
6552 Driftsmateriell	1 909	0
Sum	**23 879**	**0**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	3 250	0
6611 Vedlikehold heiser	35 519	0
Sum	**38 769**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	**430 000**	**0**	**430 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 533	23 317	28 850
Sum opptjent egenkapital	**5 533**	**23 317**	**28 850**
Sum egenkapital	**435 533**	**23 317**	**458 850**

Noter årsregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Felleslån borettslag
Lånenummer:	**98208231286**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	420 423 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	420 423 500
Lånesaldo 31.12:	**420 423 500**
Saldo 5 år frem i tid:	420 423 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208231286	1	11 725 000	11 725 000
	1	11 130 000	11 130 000
	1	11 018 000	11 018 000
	1	7 910 000	7 910 000
	1	7 805 000	7 805 000
	1	7 560 000	7 560 000
	1	7 350 000	7 350 000
	1	7 210 000	7 210 000
	1	7 035 000	7 035 000
	2	7 000 000	14 000 000
	1	6 825 000	6 825 000
	1	6 811 000	6 811 000
	3	6 650 000	19 950 000
	1	6 433 000	6 433 000
	1	6 335 000	6 335 000
	1	6 160 000	6 160 000
	2	6 153 000	12 306 000
	1	6 006 000	6 006 000
	1	5 873 000	5 873 000
	1	5 775 000	5 775 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	1	5 670 000	5 670 000
	1	5 593 000	5 593 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 523 000	5 523 000
	1	5 495 000	5 495 000
	1	5 460 000	5 460 000
	1	5 439 000	5 439 000
	1	5 425 000	5 425 000
	1	5 390 000	5 390 000
	1	5 355 000	5 355 000
	1	5 250 000	5 250 000

Langsiktig gjeld

1	5 180 000	5 180 000
1	5 145 000	5 145 000
1	5 005 000	5 005 000
1	4 900 000	4 900 000
1	4 893 000	4 893 000
1	4 676 000	4 676 000
1	4 550 000	4 550 000
2	4 410 000	8 820 000
1	4 333 000	4 333 000
2	4 270 000	8 540 000
1	4 060 000	4 060 000
1	3 990 000	3 990 000
1	3 927 000	3 927 000
1	3 920 000	3 920 000
1	3 780 000	3 780 000
1	3 773 000	3 773 000
1	3 633 000	3 633 000
2	3 605 000	7 210 000
1	3 493 000	3 493 000
1	3 395 000	3 395 000
2	3 325 000	6 650 000
2	3 213 000	6 426 000
1	3 143 000	3 143 000
1	3 045 000	3 045 000
5	3 010 000	15 050 000
1	2 989 000	2 989 000
3	2 940 000	8 820 000
1	2 905 000	2 905 000
3	2 870 000	8 610 000
1	2 765 000	2 765 000
1	2 730 000	2 730 000
2	2 695 000	5 390 000
1	2 677 500	2 677 500
2	2 590 000	5 180 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 753 731	1	11 725 000	7 007
	1	11 130 000	6 651
	1	11 018 000	6 584
	1	7 910 000	4 727
	1	7 805 000	4 664
	1	7 560 000	4 518
	1	7 350 000	4 392
	1	7 210 000	4 309
	1	7 035 000	4 204
	2	7 000 000	4 183
	1	6 825 000	4 079
	1	6 811 000	4 070
	3	6 650 000	3 974
	1	6 433 000	3 844

Noter årsregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

Langsiktig gjeld

1	6 335 000	3 786
1	6 160 000	3 681
2	6 153 000	3 677
1	6 006 000	3 589
1	5 873 000	3 510
1	5 775 000	3 451
1	5 740 000	3 430
1	5 733 000	3 426
1	5 670 000	3 388
1	5 593 000	3 342
1	5 530 000	3 305
1	5 523 000	3 301
1	5 495 000	3 284
1	5 460 000	3 263
1	5 439 000	3 250
1	5 425 000	3 242
1	5 390 000	3 221
1	5 355 000	3 200
1	5 250 000	3 137
1	5 180 000	3 096
1	5 145 000	3 075
1	5 005 000	2 991
1	4 900 000	2 928
1	4 893 000	2 924
1	4 676 000	2 794
1	4 550 000	2 719
2	4 410 000	2 635
1	4 333 000	2 589
2	4 270 000	2 552
1	4 060 000	2 426
1	3 990 000	2 384
1	3 927 000	2 347
1	3 920 000	2 343
1	3 780 000	2 259
1	3 773 000	2 255
1	3 633 000	2 171
2	3 605 000	2 154
1	3 493 000	2 087
1	3 395 000	2 029
2	3 325 000	1 987
2	3 213 000	1 920
1	3 143 000	1 878
1	3 045 000	1 820
5	3 010 000	1 799
1	2 989 000	1 786
3	2 940 000	1 757
1	2 905 000	1 736
3	2 870 000	1 715
1	2 765 000	1 652
1	2 730 000	1 631
2	2 695 000	1 611

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Langsiktig gjeld

1	2 677 500	1 600
2	2 590 000	1 548

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Noter årsregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**600 605 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**600 605 000**

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

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

2139 Tøyentaket Borettslag Org. nr. 929199758

Resultat og balanse med noter for Tøyentaket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tøyentaket Borettslag

Styreleder	Kirsten Frigstad (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Jian Kong (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Petter Munkerud (sign.)	24.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Tøyentaket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tøyentaket Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: E2VQE-YY230-XHV7C-EFSWC-0A5EU-WDFEV

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E2VQE-YY230-XHV7C-EF5WC-0A5EU-WDFEV

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-25 16:20:29 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: E2VQE-YY230-XHV7C-EF5WC-0A5EU-WDFEV

Årsmelding 2023 - Tøyentaket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

Styret overtok det formelle ansvaret 1. desember 2023

Styret i Tøyentaket Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Tøyentaket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tøyentaket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929199758
Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Det er to næringslokaler tilknyttet Borettslagets eiendom. Næringslokalene utgjør et eget sameie.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tøyentaket Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5250400. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak: Styret har sikret at brannapparater monteres i garasjeanlegget og at disse merkes forskriftsmessig.
- Tiltak: Styret har sikret at det settes opp synlige markeringer ved umerkede avsatser i garasjeanlegg og oppganger.
- Tiltak: Styret har meldt Borettslaget inn i systemet Bevar HMS for å sikre at det jobbes kontinuerlig og forskriftsmessig med HMS systemet.

Styrets arbeid

Styret overtok det formelle ansvaret for Borettslaget 1.desember 2023. Vi avholdt ett styremøte innen utgangen av året. På dette styremøtet ble viktig arbeidsoppgaver fordelt, faktura- og signeringsansvarlig, ansvar for kommunikasjon med beboere, ansvar for garasjeanlegg, boder, uteområder og HMS, for å nevne de viktigste. Vi har hatt stor aktivitet i styret etter årsskiftet, men det må vi komme tilbake til i årsmeldingen for 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Digitalt møte gjennomført i perioden 14.05.2024-20.05.2024

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Frigstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 47
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 47

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti

Forslagsstiller flere andelseiere

Foreslår å legge noen heller forbi klatrestativet og mot sykkel- og gangstien for å lage en snarvei. Veldig mange vil nok benytte seg av den veien uansett, men ved å legge hellesteiner så ødelegger vi ikke plenen og det vil se penere ut.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at styret anskaffer hellesteiner og anlegger en snarvei mot sykkel- og
gangstien, forbi klatrestativet.

5.2 Treningsrom

Forslagsstiller beboer

Det virker som de fleste nå har flyttet inn og ut i fra hva jeg kan forstå så har vi en overkapasitet på sykkelparkeringsplasser. Jeg ønsker derfor at vi kan se på muligheten til å gjøre om bruken fra sykkelbod til treningsrom i det minste arealet – rom ved oppgang 4E – 34 kvm. Pt. er det kun jeg som bruker denne boden.

Ideen min er 2-3 styrkeapperater (40.000kr) med frivekter, 2-3 møller (30.000kr) og et område til fritrening/yoga/streching samt stativ med treningsmanualer – 2-35kg (25.000kr). Utstyr kan leases eller kjøpes.
Bygningsmessig legges det enkelt pustende sportsgulv i arealet, rommets vegger males om fra kaldt hvitt, belysnings skiftes ut, litt speil på veggene, utslagsvask og muligens noe akustikkplater i taket. – antatt 125.000kr
Forutsetning for bruk er at alle bruker yogamatter på gulvet og vasker etter seg ved bruk av apparater.

Totalt ca. 250.000kr

Jeg tror dette vil gjøre borettslaget mer attraktivt for nye kjøpere og føre til et bedre bo-miljø for beboere. Vi har mange småbarnsforeldre i tidsklemma, mange single som kanskje vil holde levekostandene nede ved å ikke betale på SATS og mange som kanskje ser verdien av en god kjernemuskulatur når vi har slike vintere som i år. Det er allerede flere som bruker parkeringsarealene i kjelleren til å rehabilitere kroppen etter operasjon/fall.

Kan dette være noe å ta opp? Evt. danne en liten arbeidsgruppe som utreder muligheten? Forutsetningen for oppstart av dette arbeidet er at borettslaget aksepterer endringen og en kostand på typ 250.000kr.
Hvis det er stor interesse for forslaget kan man vurdere sykkelboden på ca. 60kvm – U-07 istedenfor. Da vil salg av sykkelstativene kunne dekke inn noe av kostanden for treningsrommet.

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslag om treningsrom i borettslaget.

5.3 Adgangskontroll fra garasje

Vi foreslår at det etableres adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene, for å unngå at uvedkommende kan ta seg inn.

Vennlig hilsen,

Anita Olsen og Arild Larsen

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om adgangskontroll fra garasjen.

5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning

Styret foreslår endring av antall styremedlemmer i borettslagets vedtekt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Ny ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok vedtektsendringen.

§8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

Forslagsstiller: Styret

Bildelingstjenesten belaster alle beboerne med rundt 150 kroner pr måned, tilsvarende en fast kostnad på rundt 155 000 til 160 000 kroner i året,. Sammenlignet med alternative tilbud finnes det flere bildelingstjenester som bilkollektivet, som er rimeligere og har bedre utvalg av biler. Borettslaget belastes i tillegg driftskostnader (strøm) og vedlikehold av garasjeplassene. Garasjeplassene kan alternativt brukes som gjesteparkering, utleie til beboere, eller/og salg til beboere.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Hofseth for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Irene Myklebust for 1 år.

Valgt ble: Arne Meyer Kleven for 1 år.

Protokoll for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Kirsten Frigstad (sign.)	28.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag

Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden torsdag 05.12.24 kl.10.00 til mandag 09.12.24 kl.15.00
I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Salg av to parkeringsplasser

3 Vedtektsendring

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Salg av to parkeringsplasser

Tøyentaket Borettslag eier to parkeringsplasser i garasjekjelleren og styret ønsker nå at disse plassene skal selges til andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet. Plassene ble tidligere brukt til bildelingstjenesten Otto og på ordinær generalforsamling våren 2024 ble det gjort vedtak om oppsigelse av denne avtalen.

I henhold til borettslagets vedtekter krever salg av fast eiendom 2/3 flertallsvedtak fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å selge plassene for å bedre borettslagets økonomi.

Styret har sendt ut informasjon om utsalgspris og budrunde. Dersom 2/3 av generalforsamlingen vedtar salg av parkeringsplassene vil styret iverksette budrunde med de andelseiere som er interessert.

Dersom salg av parkeringsplassene utløser skatt av gevinsten opplyses det om følgende:

Alle som har eid sin leilighet i mindre enn et år når salget finner sted har ikke fritak for skatt.
Alle som har eid sin leilighet mer enn et år og melder om de ikke har brukt eiendommen som egen bolig i minst et år siden overtakelse, vil utløse skatt. Hvis ikke vil det antas at de har fritak.

Eksempelvis på regnestykket som følgende ved et salg på kr 600 000,-:

600 000 (utgangsverdi) - 500 000 (inngangsverdi) = 100 000 (gevinst)

100 000 / 86 leiligheter = kr 1162 per leilighet

22% av kr 1162 = kr 256

Hver eierandel som ikke har skattefritak utløse kr 256 i skatt på kr 100 000 i gevinst.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner salg av to parkeringsplasser i Tøyentaket Borettslag

3. Vedtektsendring

Som en følge av at parkeringsplassene blir solgt må det gjøre endringer i borettslagets vedtekter.

Følgende bestemmelser i vedtektene foreslås endret:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager
Borettslaget har enerett til to parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Disse parkeringsplassene inngår i en bilpoolordning. Den ene plassen er del av seksjon 4, mens borettslaget har tinglyst rett
til den andre plassen. 27 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 3 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

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

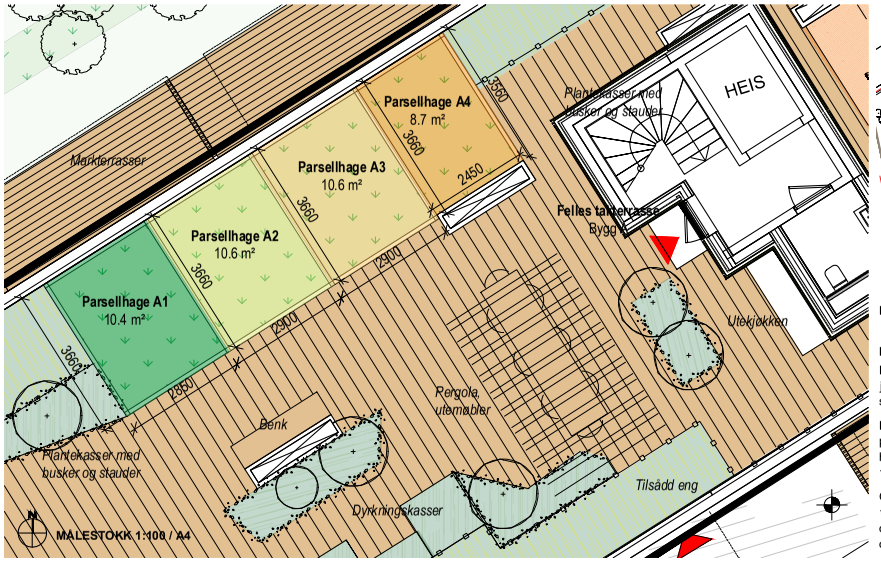
Til følgende ordlyd i vedtektene:

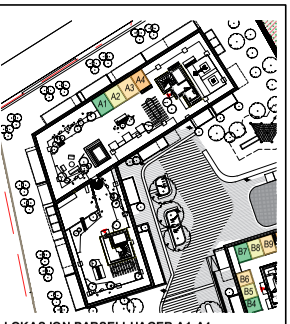
1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager
29 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 4 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringene i sin helhet.

Vedlegg 2





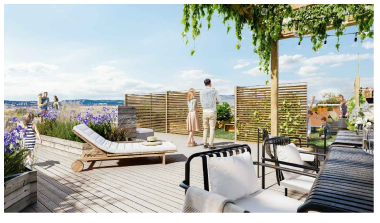
LOKASJON PARSELLHAGER A1-A4

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

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

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

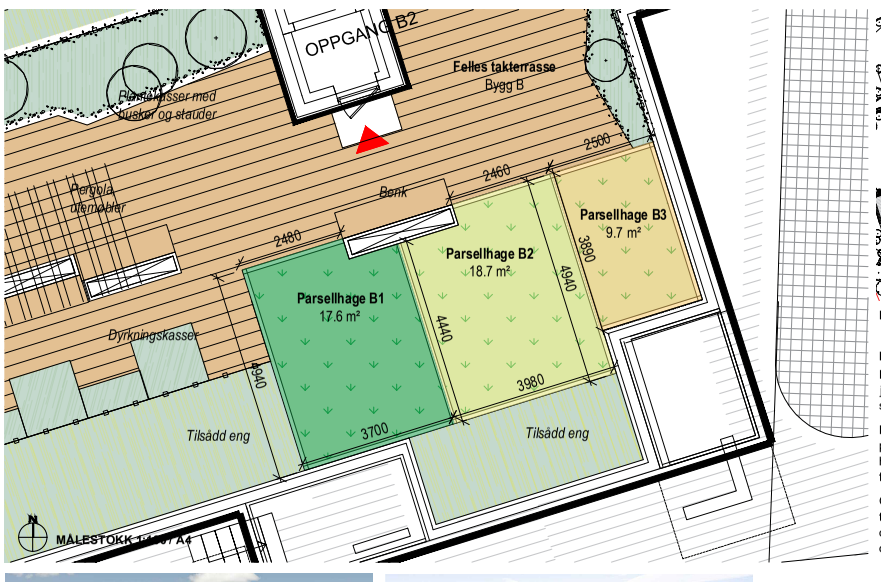
Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.

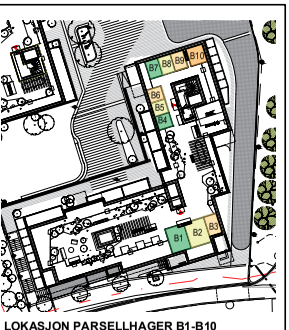




DATO: 20.09.2021

Koordinatsystem: Euref NTM 10 Datum: NN2000





LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

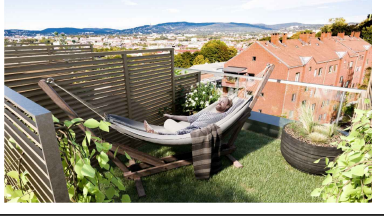
PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

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

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

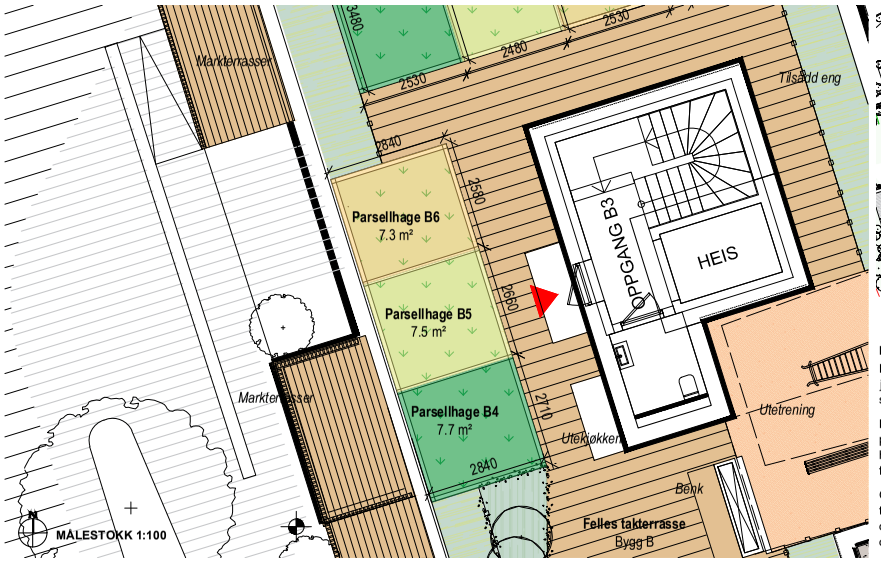
Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.

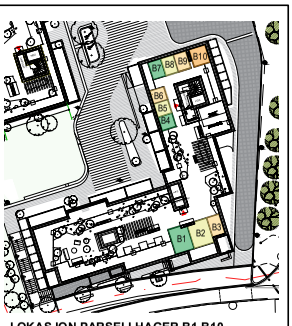




DATO: 20.09.2021

Koordinatsystem: Euref NTM 10 Datum: NN2000





LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER På TAK

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

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

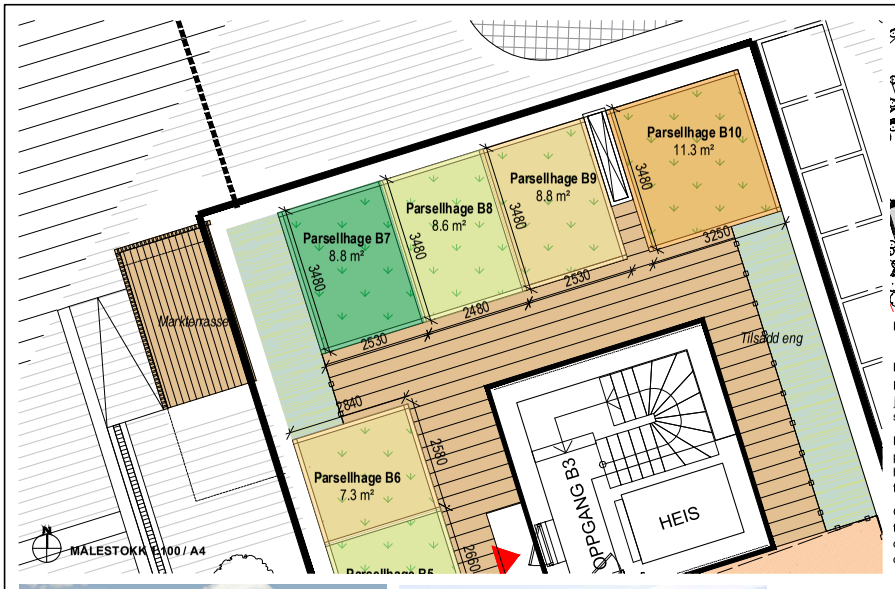
Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.

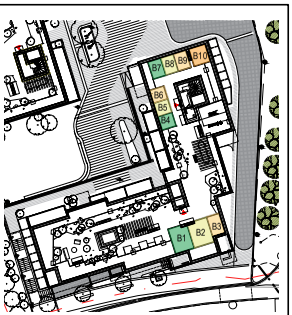




DATO: 20.09.21

Koordinatsystem: Euref UTM 32 Datum: NN2000





LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

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

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

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





DATO: 20.09.2021

Koordinatsystem: Euref NTM 10 Datum: NN2000

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jian Kong

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjonsflyt

Innsendt sak fra andelseier, Bjørn Christiansen

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

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

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

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

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

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

Blir det votert i en sak skal resultatet i protokollen

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

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslagene om informasjonsflyt

Blank: 5

For: 5

Mot: 30

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

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

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

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

Henviser til diskusjon på facebook angående støy fra boring.

Vedtak:

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

Blank: 4

For: 13

Mot: 23

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

Innsendt sak fra andelseier, Konstantin Seufert

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

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om vaskeintervallet av garasjen kan økes.

Blank: 7

For: 7

Mot: 26

5.4 Gjesteparkering i gårdsrom

Innsendt sak fra andelseier, Helene Walstad

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

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte ned forslaget om tilrettelegging for gjesteparkering i gårdsrom.

Blank: 2

For: 3

Mot: 35

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Kirsten Frigstad stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Frigstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nåværende styremedlemmer Jian Kong og Petter Munkerud stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Jian Kong for 2 år.

Valgt ble: Petter Munkerud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Fure og Berit Eide stiller som varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Hege Fure for 1 år.

Valgt ble: Berit Eide for 1 år.

Protokoll for Tøyentaket Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Jian Kong (sign.)	21.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag torsdag 05.12.2024 kl. 10:00 - mandag 09.12.2024 kl.15.00 - Digitalt møte i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Vogt Bugge

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås Boligbyggelaget Usbl

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Som protokollvitne foreslås Kirsten Frigstad

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Frigstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 42
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 42

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Salg av to parkeringsplasser

Tøyentaket Borettslag eier to parkeringsplasser i garasjekjelleren og styret ønsker nå at disse plassene skal selges til andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet. Plassene ble tidligere brukt til bildelingstjenesten Otto og på ordinær generalforsamling våren 2024 ble det gjort vedtak om oppsigelse av denne avtalen.

I henhold til borettslagets vedtekter krever salg av fast eiendom 2/3 flertallsvedtak fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å selge plassene for å bedre borettslagets økonomi.

Styret har sendt ut informasjon om utsalgspris og budrunde. Dersom 2/3 av generalforsamlingen vedtar salg av parkeringsplassene vil styret iverksette budrunde med de andelseiere som er interessert.

Dersom salg av parkeringsplassene utløser skatt av gevinsten opplyses det om følgende:

Alle som har eid sin leilighet i mindre enn et år når salget finner sted har ikke fritak for skatt.

Alle som har eid sin leilighet mer enn et år og melder om de ikke har brukt eiendommen som egen bolig i minst et år siden overtakelse, vil utløse skatt. Hvis ikke vil det antas at de har fritak.

Eksempelvis på regnestykket som følgende ved et salg på kr 600 000,-:

600 000 (utgangsverdi) - 500 000 (inngangsverdi) = 100 000 (gevinst)

100 000 / 86 leiligheter = kr 1162 per leilighet

22% av kr 1162 = kr 256

Hver eierandel som ikke har skattefritak utløse kr 256 i skatt på kr 100 000 i gevinst.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig salg av to parkeringsplasser i Tøyentaket Borettslag.

3. Vedtektsendring

Som en følge av at parkeringsplassene blir solgt må det gjøre endringer i borettslagets vedtekter.

Følgende bestemmelser i vedtektene foreslås endret:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager
Borettslaget har enerett til to parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Disse parkeringsplassene inngår i en bilpoolordning. Den ene plassen er del av seksjon 4, mens borettslaget har tinglyst rett
til den andre plassen. 27 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 3 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

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

Til følgende ordlyd i vedtektene:

1-3 Borettslagets eiendom, parkeringsplasser, boder og takhager
29 av parkeringsplassene i seksjon 4 har bestemte andelseiere enerett til, og 4 andelseiere har rett til MC-plasser i parkeringskjelleren.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig vedtektsendringene i sin helhet.

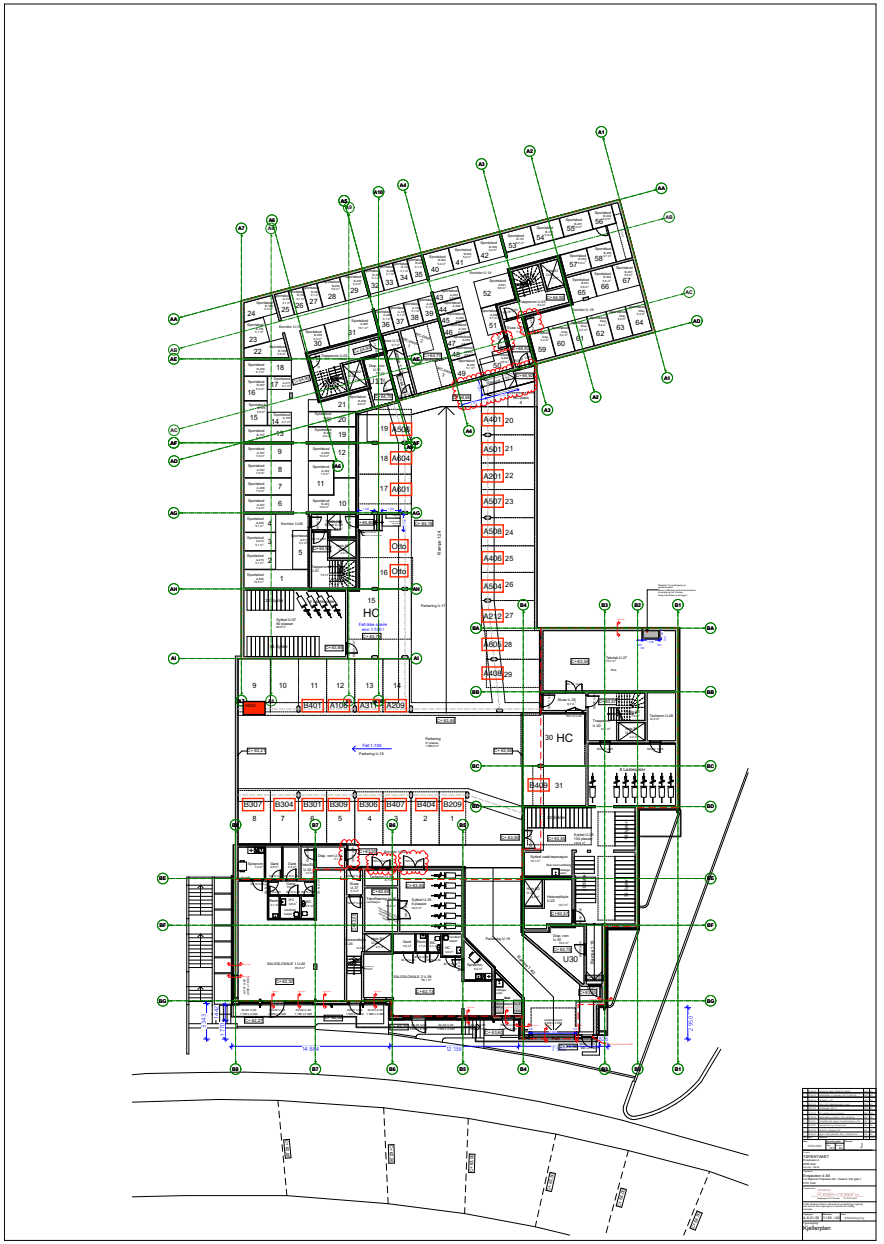
Protokoll ekstraordinært møte for Tøyentaket Borettslag

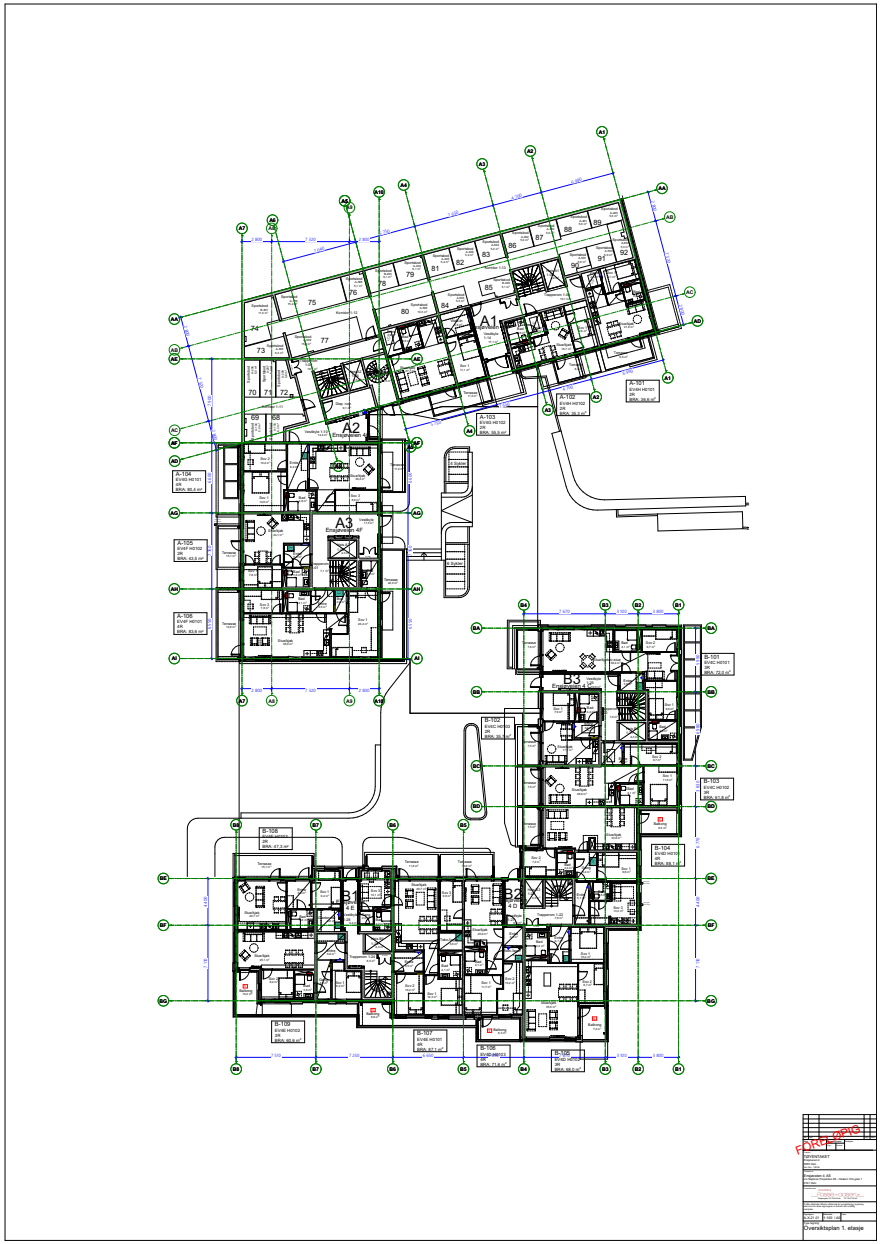
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Vogt Bugge (sign.)	09.12.2024
Protokollvitne	Kirsten Frigstad (sign.)	09.12.2024

Vedlegg 1

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




A1
A2
A3
B1
B2
B3
B4
FOR GODKJENNING
Oversiktsplan 1. etasje

Skatteetaten

Dato
24.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 929 199 758 Andelsnr 70

Eiendommens adresse:

Ensjøveien 4C, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 995 874
Som sekundærbolig:	kr 3 983 497

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
ENSJØVEIEN 4C

Dato: 24.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521508
8827861

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20251024 for ENSJØVEIEN 4C.

GNR. 128 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.2023.

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

4768.6 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 21 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

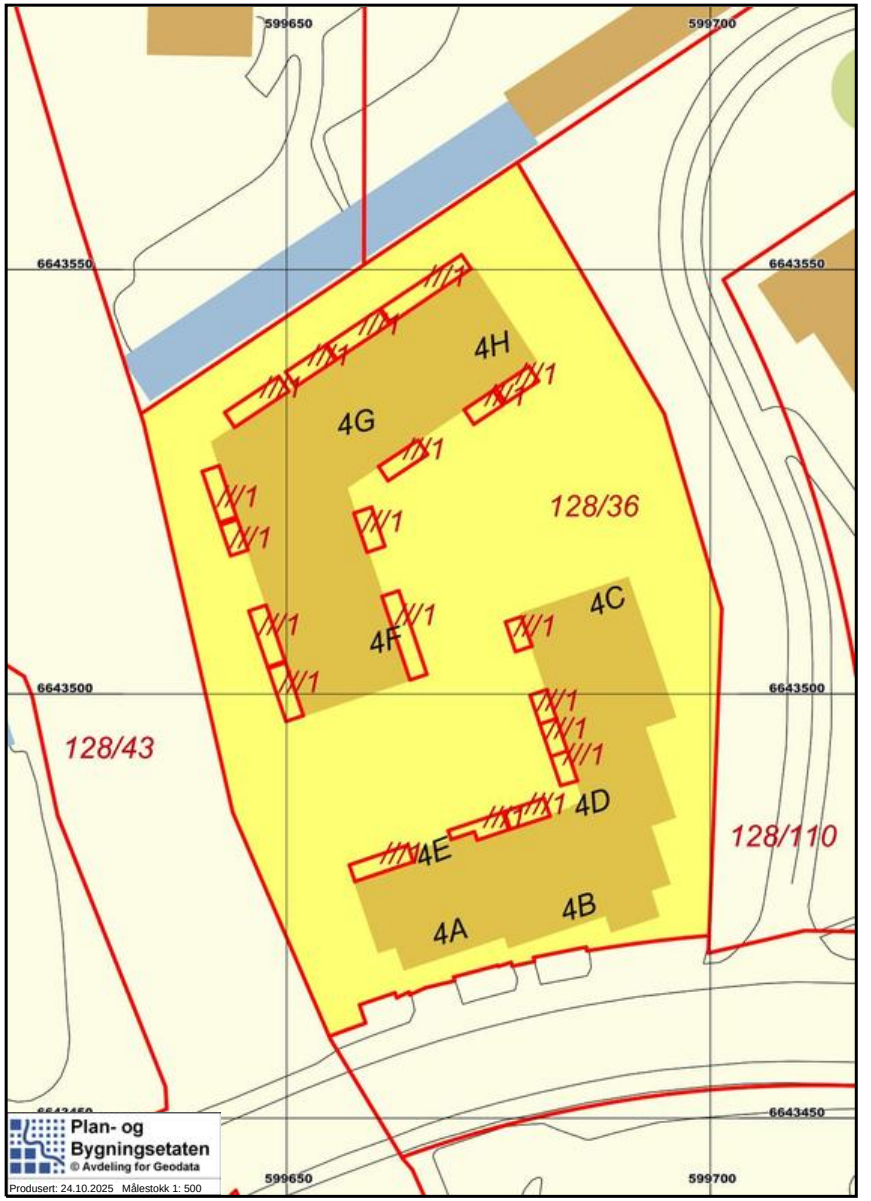
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

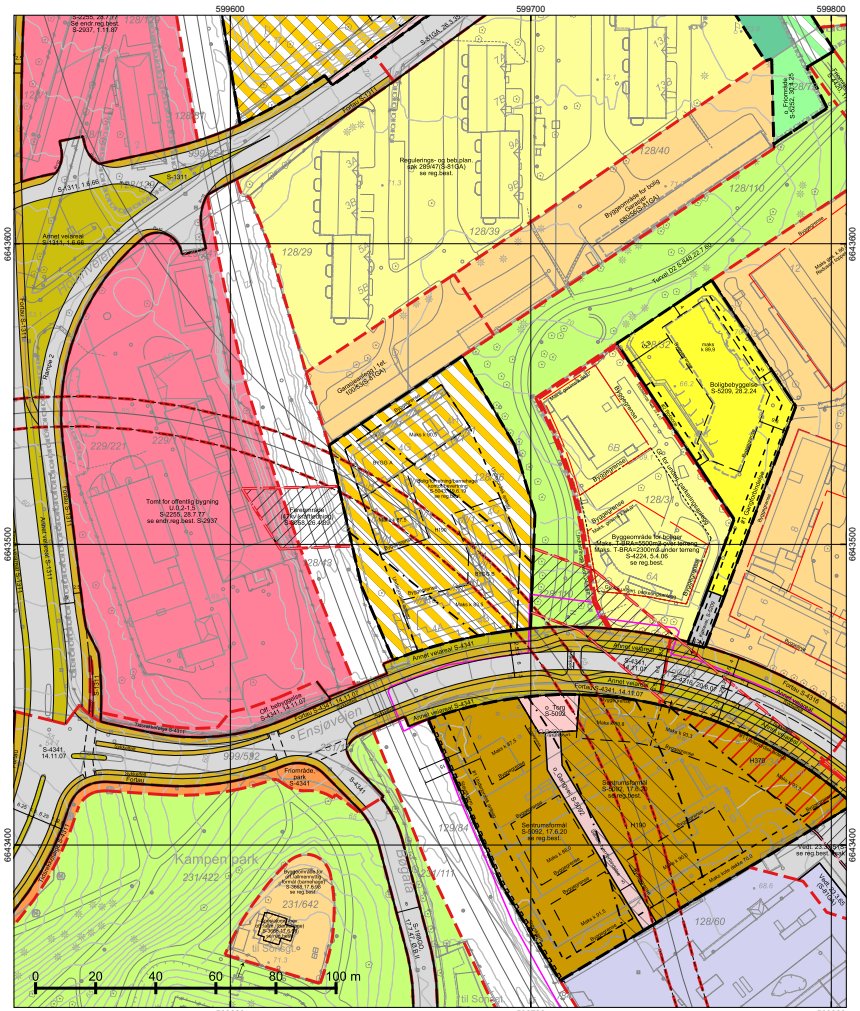
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148949/ 86521508
Deres ref.:
Adresse: Ensjøveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/36

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148949/ 86521508
Deres ref.:
Adresse: Ensjøveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/36

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3040 - Friområde
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

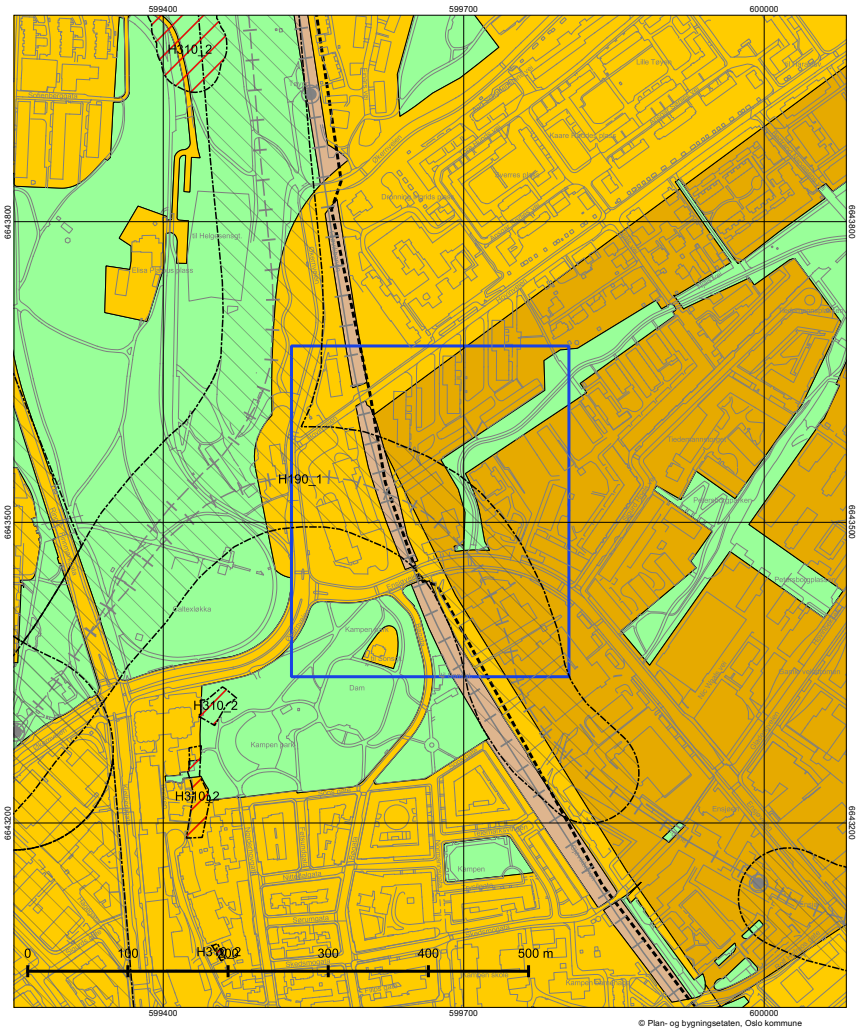
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148949/86521508
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5043

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4

Vedtaksdato: 19.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201616414
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5043 – 19.06.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Ensjøveien 4

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

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinerte hovedformål

1.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 7 113 m² BRA.
Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
Det skal i tillegg til bolig etableres barnehage med minimum 720 m² BRA.
Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/ /bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Utforming

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

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

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

Bygningsdybden skal være maksimalt 13,5 m.
Svalganger som betjener mer enn to leiligheter tillates ikke.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

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

1.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

1.5 Avkjørsel

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

1.6 Parkering

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

Bil:
0,4 plasser per 100 m² BRA bolig.
5,4 plasser per 1000 m² forretning.
0-1,2 plasser per 10 årsverk for barnehage.
1,2 plasser per 1000 m² kontor.
0 - 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig.
Fra 18 plasser per 1000 m^2 forretning
Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
Fra 21 plasser per 1000 m^2 kontor
Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

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

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

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

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

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

1.7 Krav til uteoppholdsareal

1.7.1 Uteoppholdsareal for bolig

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

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

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

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

1.7.2 Uteoppholdsareal for barnehage

MUA (Minste uteoppholdsareal) pr. barn skal være 14,4 m^2. Arealet skal beplantes slik at det fremstår som en naturlig utvidelse av friområdet i øst. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

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

1.7.3 Skjermingstiltak for magnetfelt

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

1.8 Utomhusplan

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

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

1.9 Miljøtema

1.9.1 Overvannshåndtering

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

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

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

1.9.2 Støy

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

1.9.3 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i parkeringskjeller.

Bestemmelser til hensynssoner

2. Hensynssoner

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3.1 Før igangsettingstillatelse

3.1.1 Ensjøveien

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

3.1.2 Gangbro over Gjøvikbanen

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2019

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

Oslo

S-4341

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

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200413315

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200413315

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-663

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

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

28.09.2023 NÅSH
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613756576
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
818047592	ENSJØVEIEN 4 AS		c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	128	36

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 941536 Tinglyst: 01.09.2023
STATENS KARTVERK

28.08.2023 15:29

Side 1 av 1

28.08.2023 NÅSH
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

VEDLEGG 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
		Nasibeh Hoseini 45 87 89 74

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ensjøveien 4 AS	818 047 592	mbj@adeb.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Arntzen de Besche Adv.firma AS, Postb. 2734 Solli	0204	Oslo	450 20 271

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	36	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818 047 592	Ensjøveien 4 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	SB	5856	BG	13				25				37				49			
2	N	134		14				26				38				50			
3	N	78		15				27				39				51			
4	N	10	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6078 Nevner = 6078

Dato	Innsenderens underskrift
31-1-2025	ANDERS T GREGERSEN

KRISTOFFER L JANSEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
31/1-2023	ANDERS T GREGERSEN

KRISTOFFER L JANSEN

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	128	36	

Dato	Underskrift	Stempel
15/6-23	Ludvig Lysen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
31/1-2023	ANDERS T GREGERSEN

KRISTOFFER L JANSEN

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

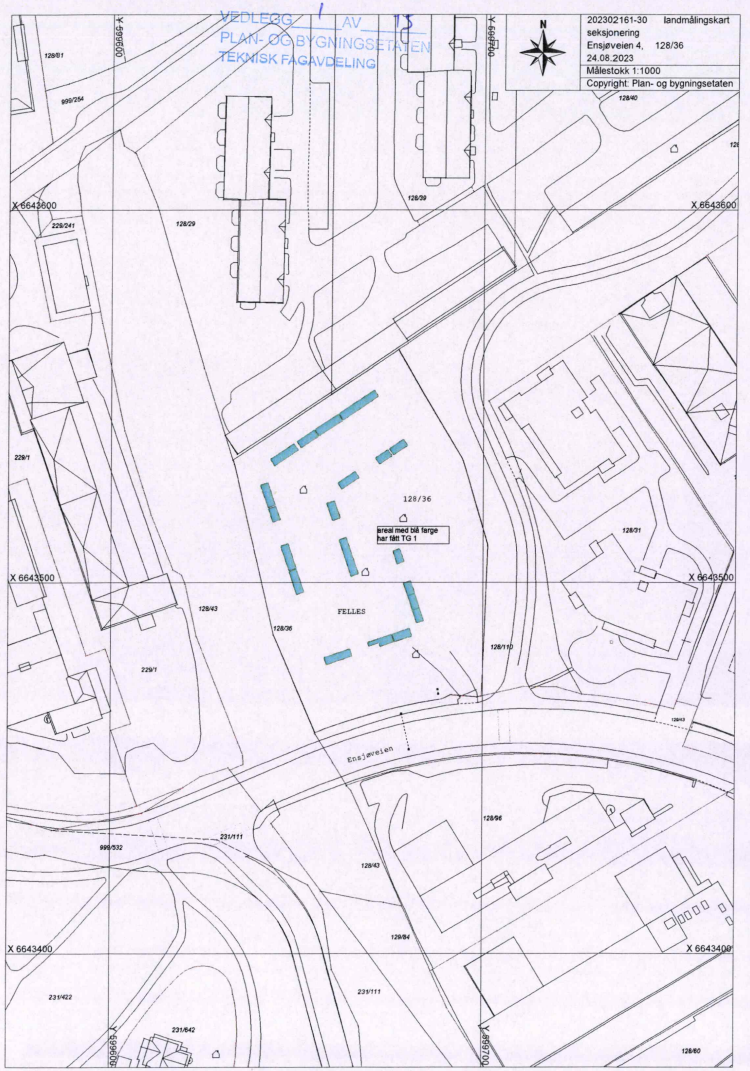
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

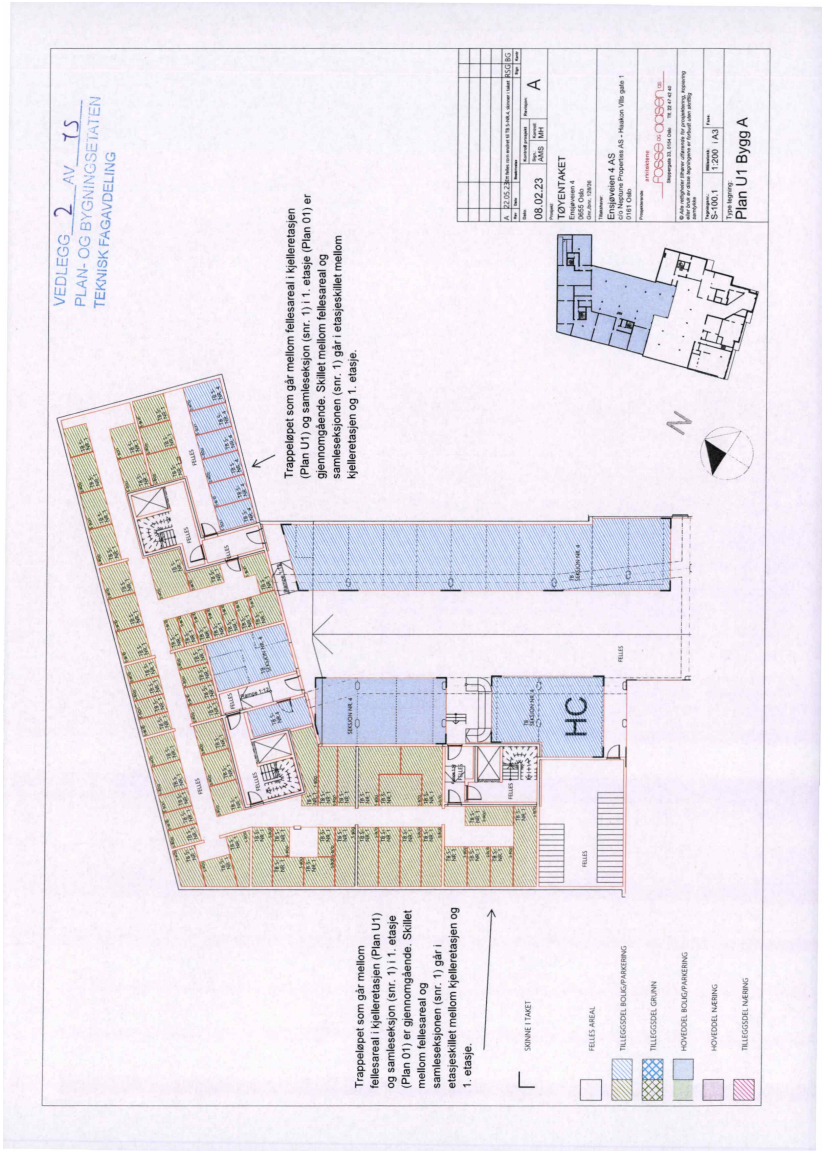
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

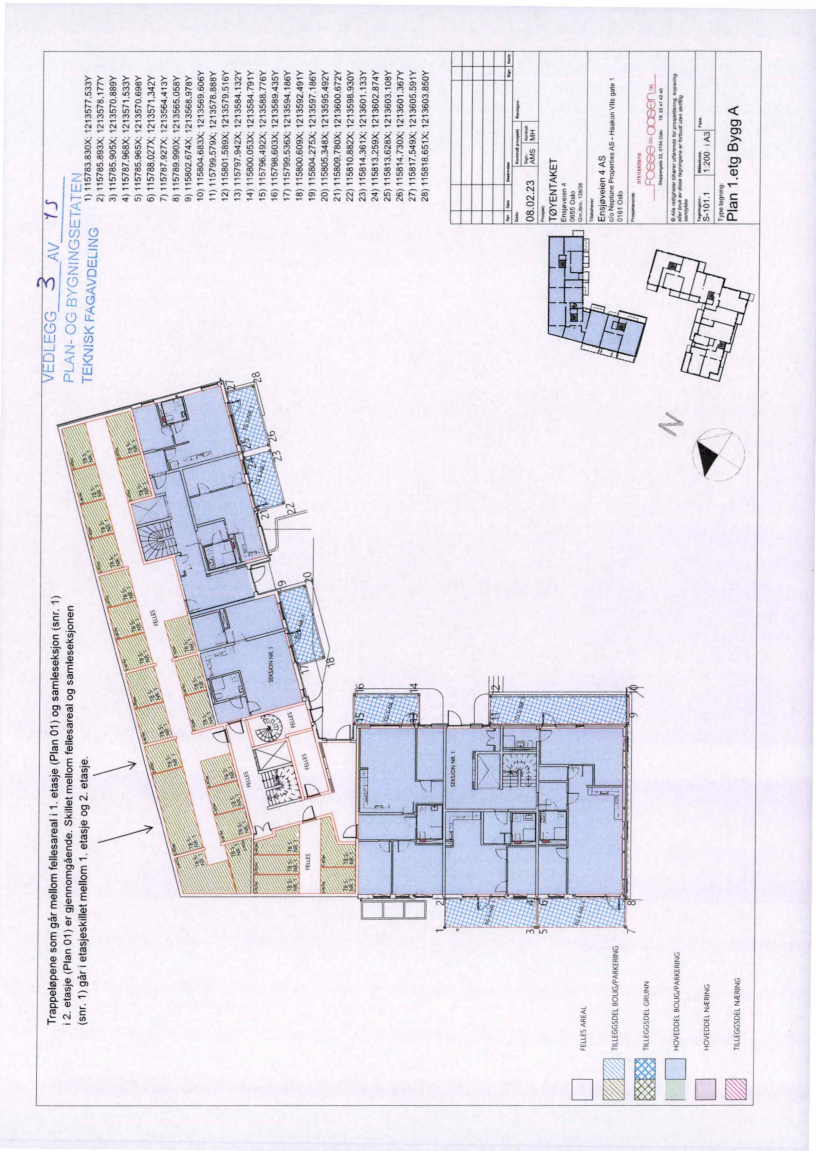
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innehaverens underskrift
31/1-2023	ANDERS T GREGERSEN KRISTOFFER L JANSEN

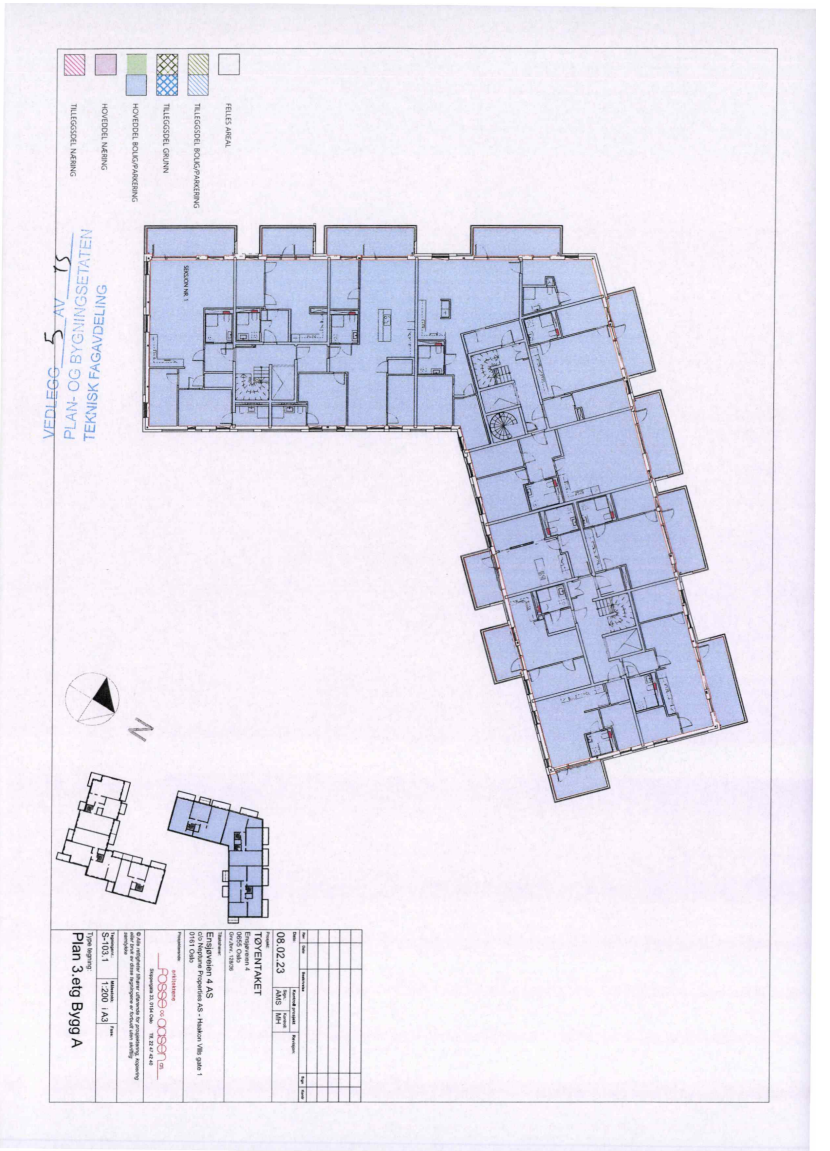
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

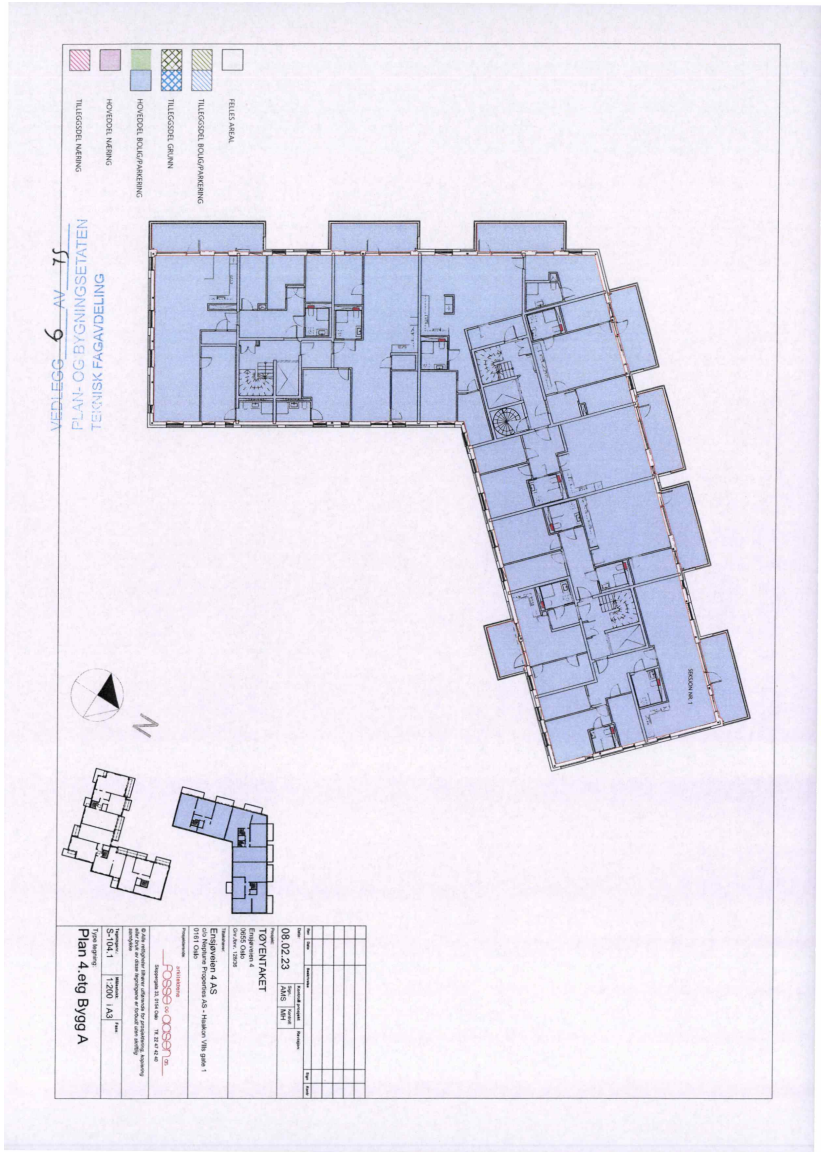


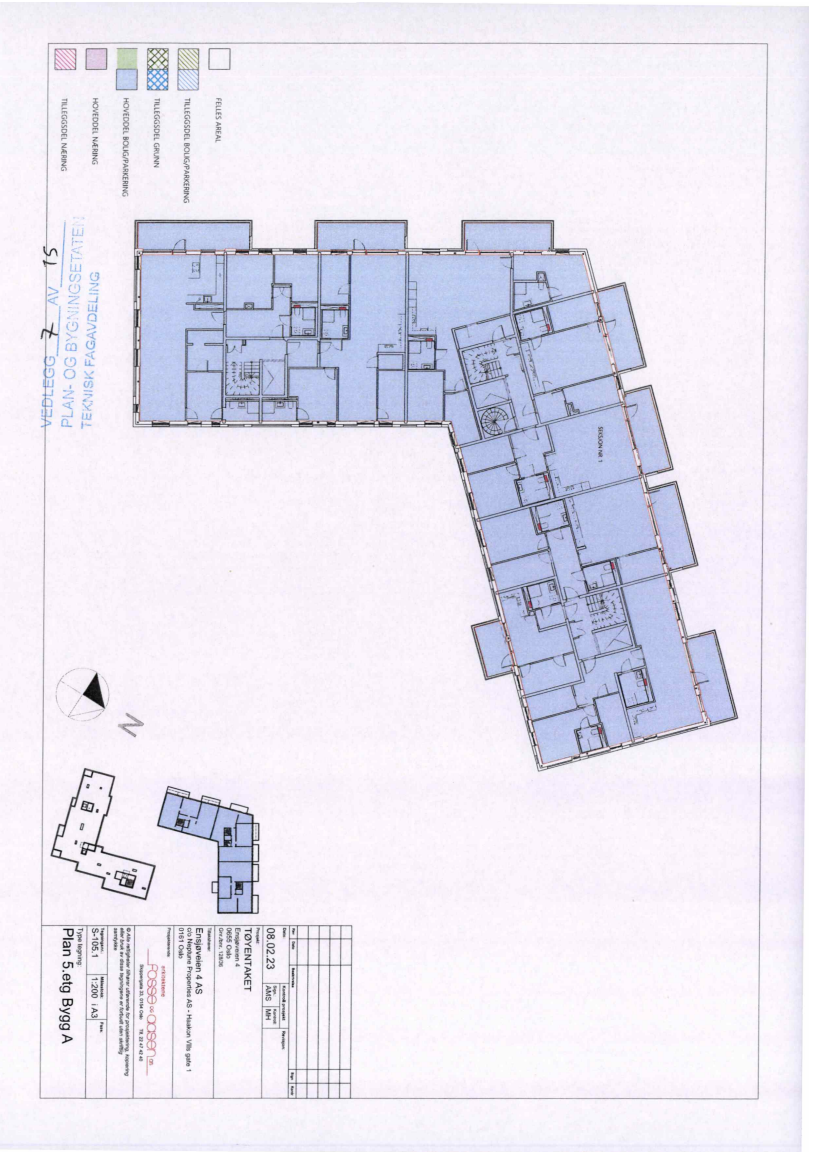

VEDLEGG 2 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Trappeløpet som går mellom fellesareal i kjelleretasjen (Plan U1) og samleseksjon (snr. 1) i 1. etasje (Plan 01) er gjennomgående. Skillet mellom fellesareal og samleseksjonen (snr. 1) går i etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje.
Trappeløpet som går mellom fellesareal i kjelleretasjen (Plan U1) og samleseksjon (snr. 1) i 1. etasje (Plan 01) er gjennomgående. Skillet mellom fellesareal og samleseksjonen (snr. 1) går i etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje.
HC
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan U1 Bygg A
SKINNE I TAKET
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING

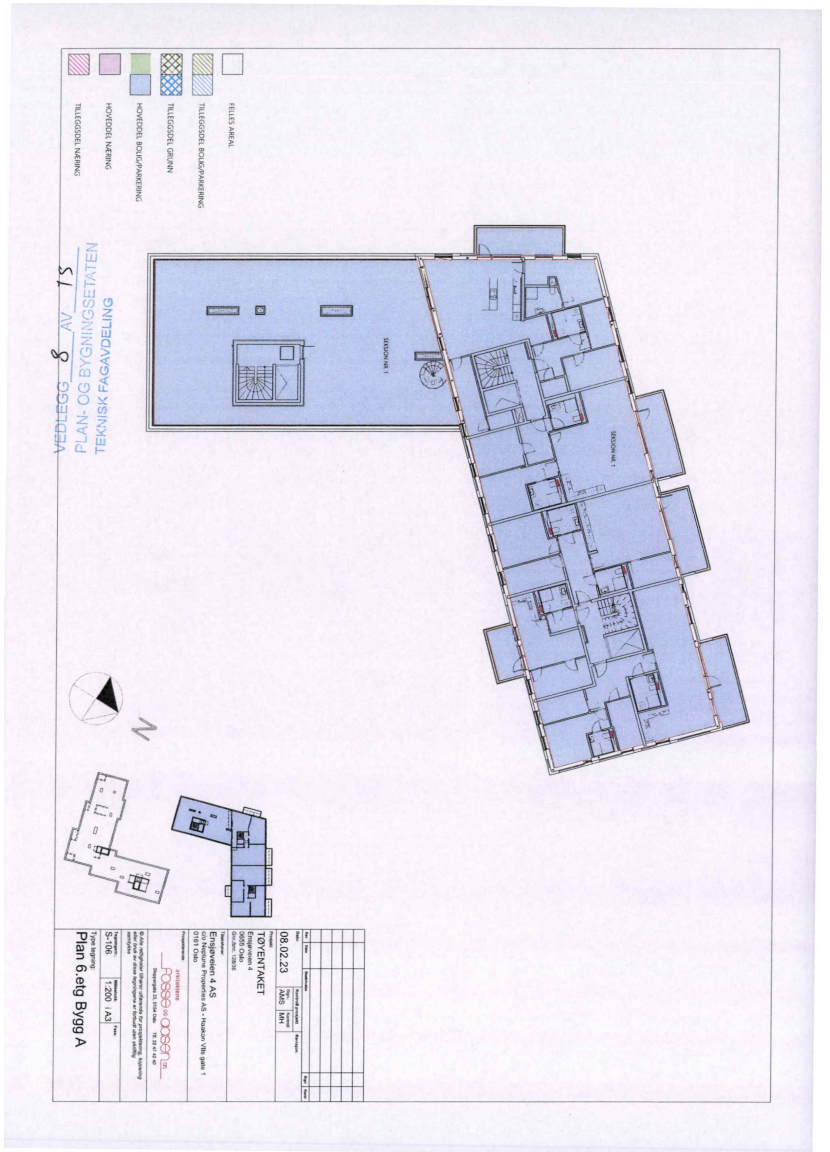

VEDLEGG 3 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
1) 115783.830X; 1213577.533Y
2) 115768.880X; 1213578.177Y
3) 115783.965X; 1213570.889Y
4) 115783.790X; 1213572.537Y
5) 115785.965X; 1213570.698Y
6) 115788.027X; 1213571.342Y
7) 115787.927X; 1213564.413Y
8) 115789.990X; 1213565.058Y
9) 115802.674X; 1213568.978Y
10) 115804.683X; 1213569.606Y
11) 115799.579X; 1213578.888Y
12) 115801.589X; 1213579.516Y
13) 115797.484X; 1213594.792Y
14) 115800.053X; 1213594.791Y
15) 115796.492X; 1213588.776Y
16) 115798.603X; 1213589.435Y
17) 115799.536X; 1213594.186Y
18) 115800.609X; 1213592.491Y
19) 115804.275X; 1213597.196Y
20) 115805.348X; 1213595.492Y
21) 115809.780X; 1213600.672Y
22) 115811.662X; 1213599.533Y
23) 115814.361X; 1213598.137Y
24) 115813.259X; 1213602.874Y
25) 115813.628X; 1213603.108Y
26) 115814.730X; 1213601.367Y
27) 115817.549X; 1213605.591Y
28) 115818.651X; 1213603.850Y
Trappeløpene som går mellom fellesareal i 1. etasje (Plan 01) og samleseksjon (snr. 1) i 2. etasje (Plan 01) er gjennomgående. Skillet mellom fellesareal og samleseksjonen (snr. 1) går i etasjeskillet mellom 1. etasje og 2. etasje.
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 1.etg Bygg A
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING

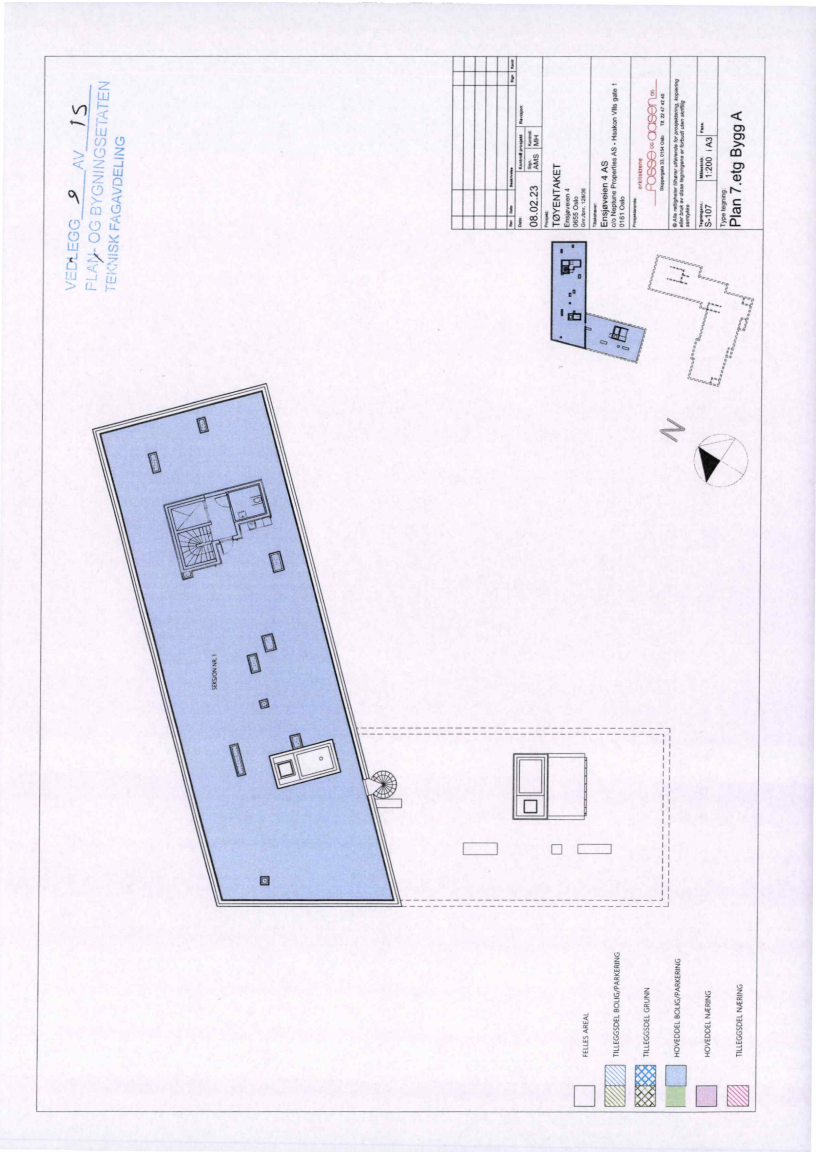

VEDLEGG 4 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
1) 115781.838X; 1213584.086Y
2) 115783.839X; 1213584.728Y
3) 115780.702X; 1213587.717Y
4) 115782.727X; 1213588.360Y
5) 115782.620X; 1213588.680Y
6) 115780.604X; 1213588.030Y
7) 115778.707X; 1213594.105Y
8) 115780.723X; 1213594.734Y
9) 115782.649X; 1213599.207Y
10) 115781.519X; 1213600.992Y
11) 115789.134X; 1213603.312Y
12) 115788.003X; 1213605.098Y
13) 115788.819X; 1213605.624Y
14) 115788.819X; 1213605.624Y
15) 115794.723X; 1213606.851Y
16) 115793.592X; 1213608.636Y
17) 115794.892X; 1213606.958Y
18) 115793.761X; 1213608.743Y
19) 115801.186X; 1213610.944Y
20) 115800.055X; 1213612.729Y
21) 115801.355X; 1213611.051Y
22) 115800.225X; 1213612.836Y
23) 115810.057X; 1213617.262Y
24) 115809.886X; 1213618.954Y
A
08.02.23
TOYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
c/o Heitone Properties AS - Haakon VIIs gate 1
0161 Oslo
Plan 2.etg Bygg A
S-102.1
1:200 | A3
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING


VEDLEGG 5 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
08.02.23
TOYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
c/o Heitone Properties AS - Haakon VIIs gate 1
0161 Oslo
Plan 3.etg Bygg A
S-103.1
1:200 | A3
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING

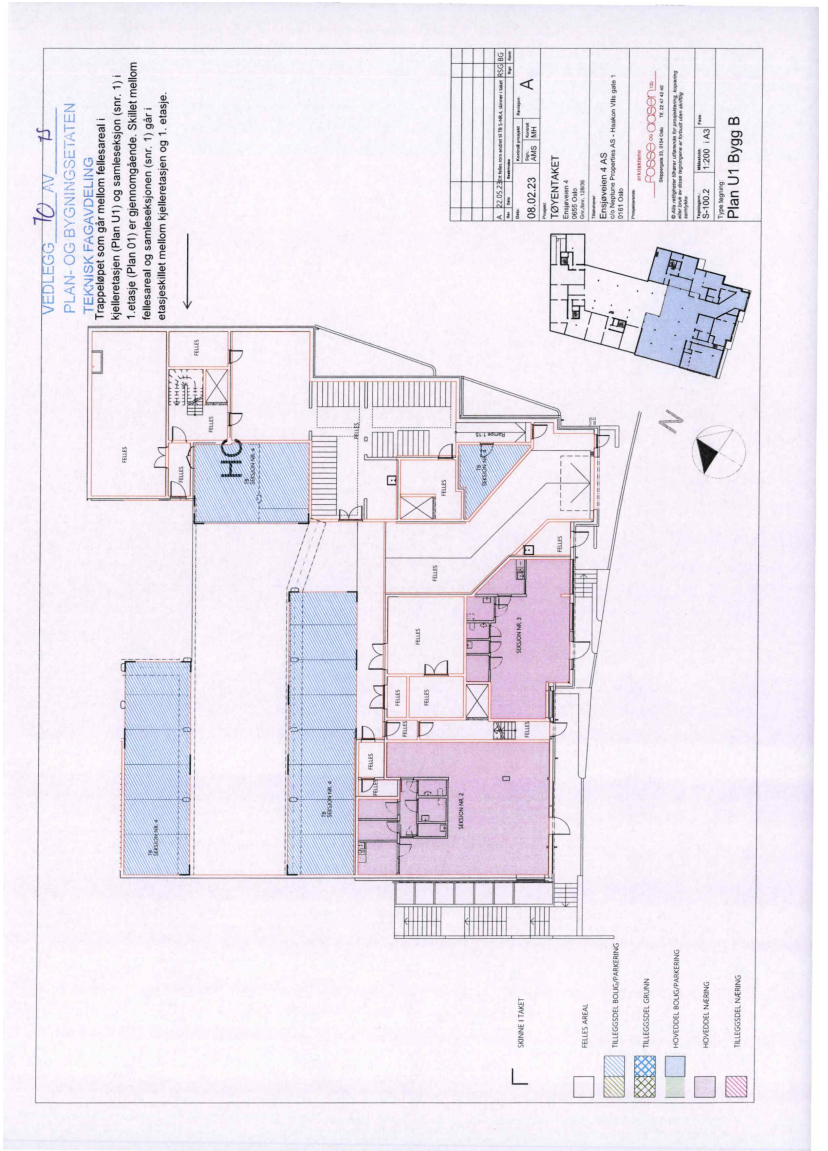

VEDLEGG 6 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING
SNITT A-A
SNITT B-B
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 4.etg Bygg A
S-104.1
1:200


VEDLEGG 7 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING
SNITT A-A
SNITT B-B
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 5.etg Bygg A
S-105.1
1:200


VEDLEGG 8 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING
SEKSJON NR. 1
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 6.etg Bygg A
S-106
1:200 | A3

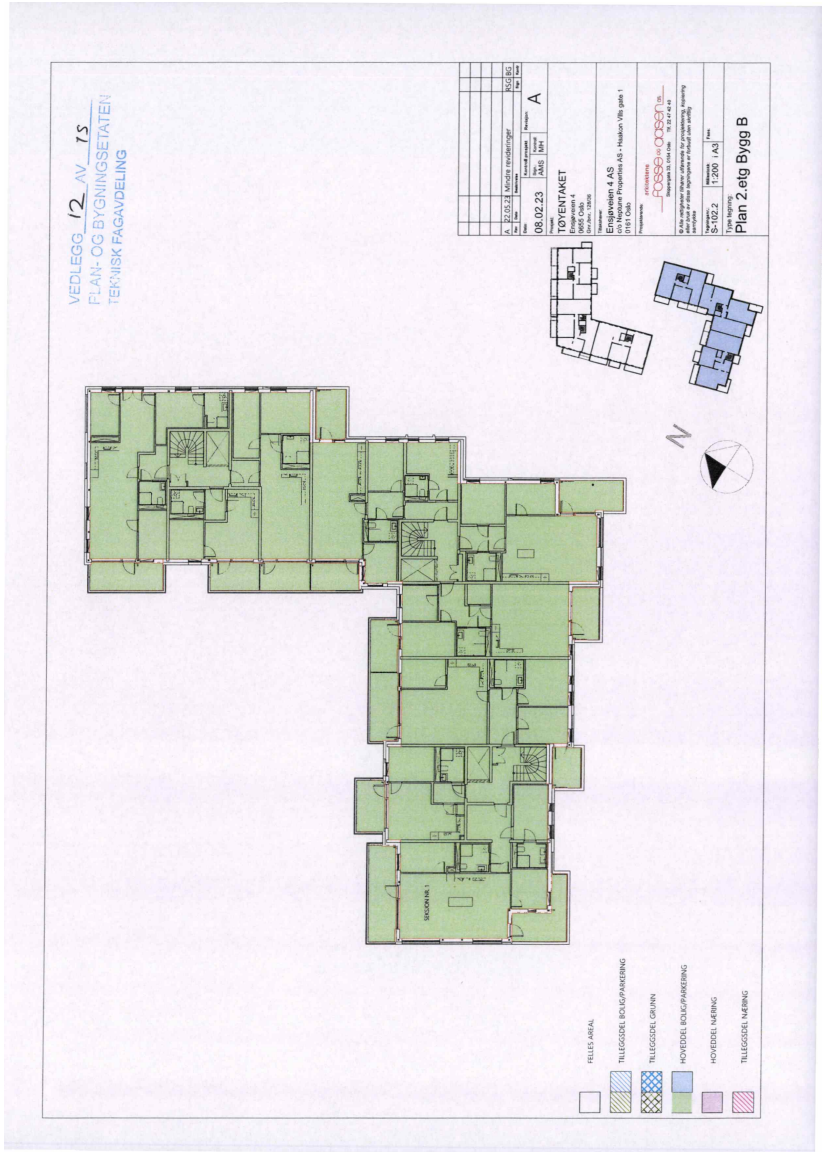

VEDLEGG 9 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING
SEKSJON NR. 1
N
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 7.etg Bygg A
S-107
1:200 | A3

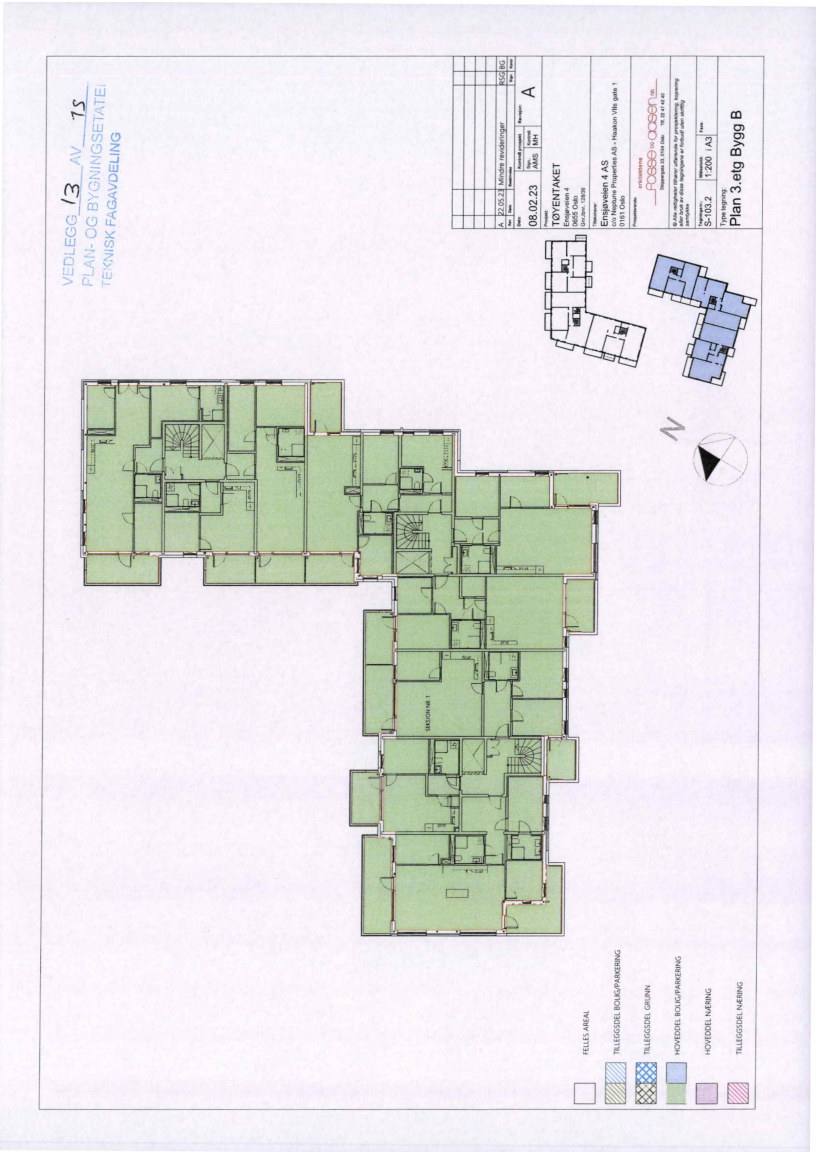
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/941536/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 14:12
Side 15 av 20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/941536/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 14:12
Side 16 av 20



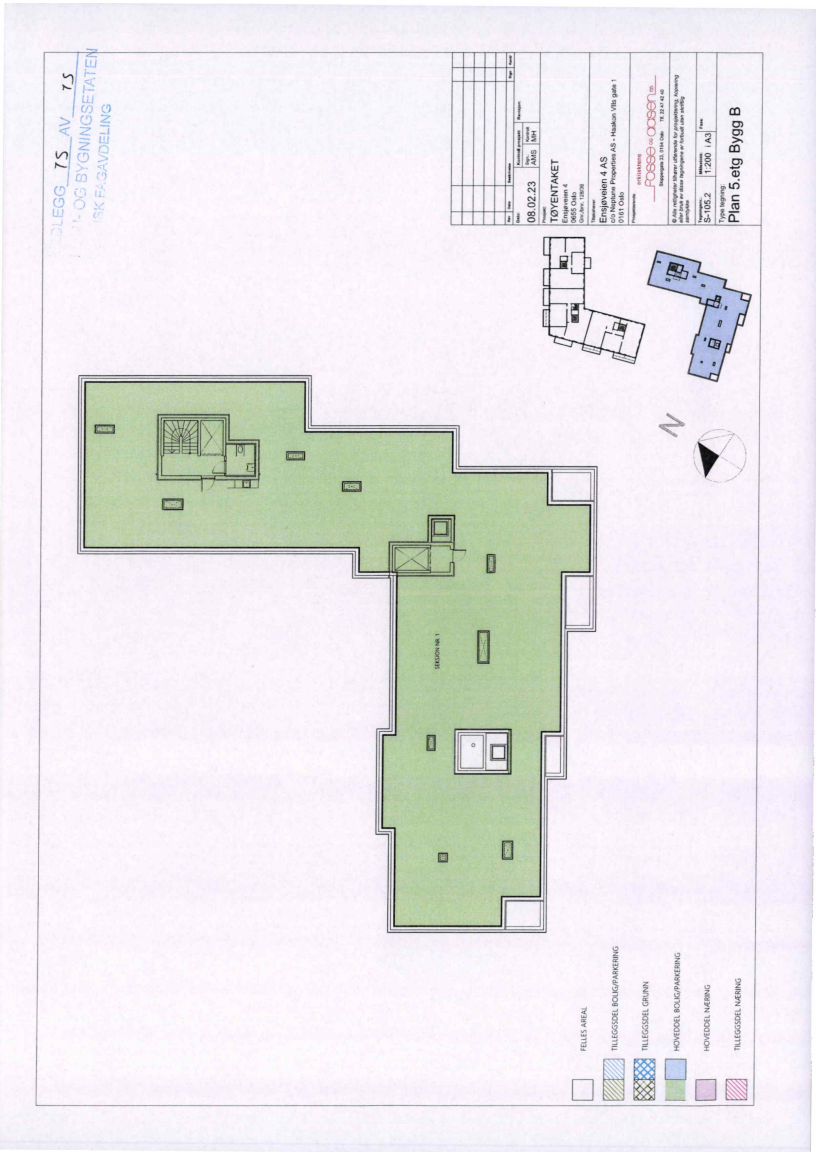

VEDLEGG 12 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A 22.03.24 Mindre revideringer
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 2.etg Bygg B
N
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING


VEDLEGG 13 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A 22.03.24 Mindre revideringer
08.02.23
TØYENTAKET
Ensjøveien 4 AS
Plan 3.etg Bygg B
N
FELLES AREAL
TILLEGGSDEL BOLIG/PARKERING
TILLEGGSDEL GRUNN
HOVEDDEL BOLIG/PARKERING
HOVEDDEL NÆRING
TILLEGGSDEL NÆRING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/941536/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 14:12
Side 19 av 20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/941536/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 14:12
Side 20 av 20



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

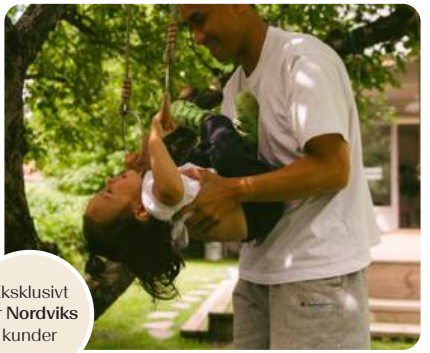
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0493/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ensjøveien 4C 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no