

Ensjøveien 4G

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Ensjøveien 4G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Moderne og lekker 3-roms med høy standard, balkong og heis |
Nybygg fra 2023 | Akonto fyring/v.vann | Felles takterrasse

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	8 694 380,-
Fellesgjeld	193 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 393,-
BRA-i	71 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2023
Eierform	Andel

Kort fortalt

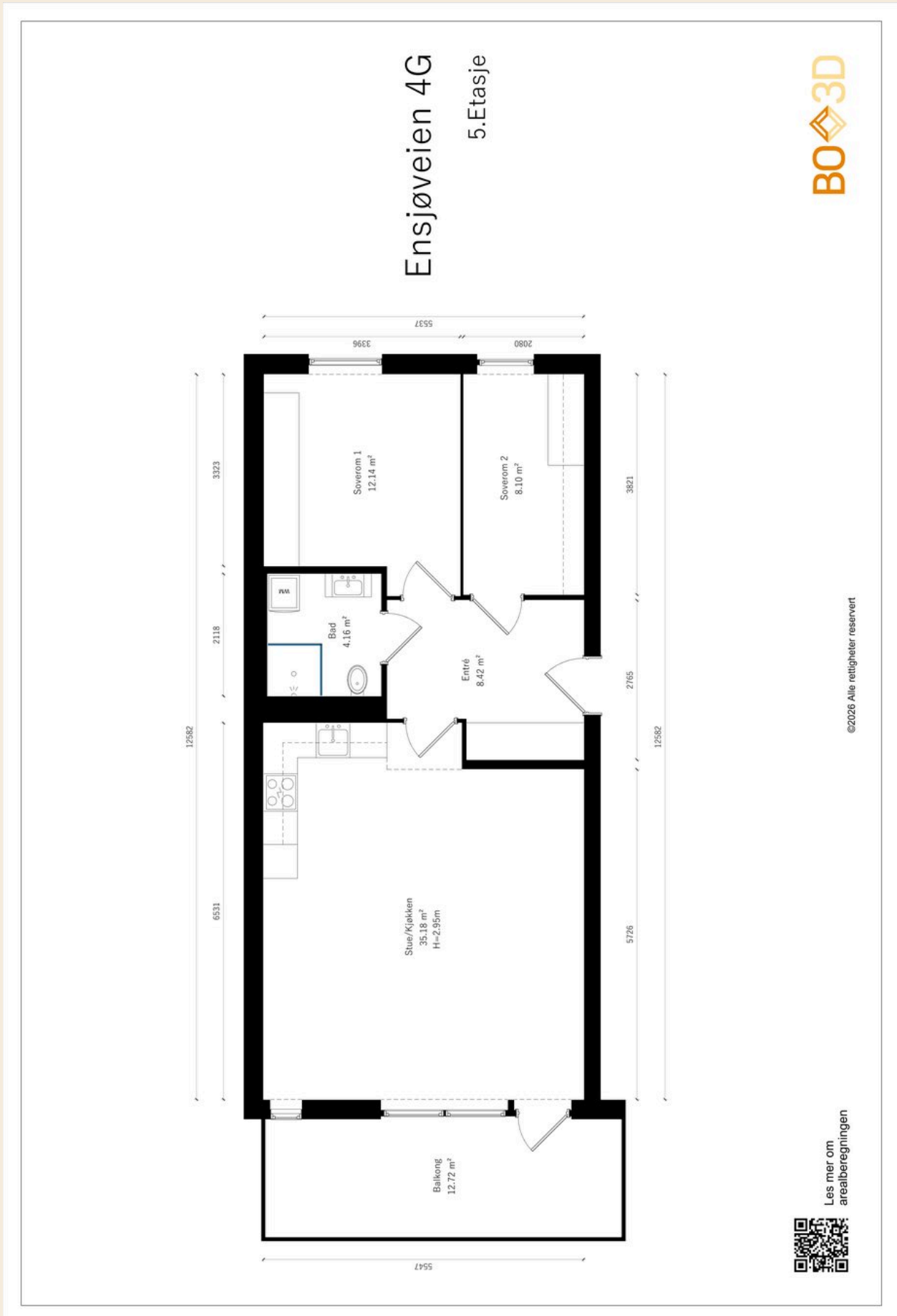
Velkommen til Ensjøveien 4G!

Lekker og moderne 3-roms leilighet i 5. etasje med heis, store vindusflater og en herlig balkong. Leiligheten har en svært god planløsning med innbydende entré, romslig åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Bygget stod ferdig i 2023, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover.

Ensjø er et populært område i vekst!

Høy standard
Nybyggergaranti
Kjellerbod på 5m²
Felles takterrasse
A-konto varme inkludert
God takhøyde på 2,9 meter
Herlig balkong på ca. 13 m²
Mulighet for kjøp av garasje plass
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
Elektrisk utvendig solskjerming på soverommene

















Stor balkong med god plass til flere sittegrupper, planter og grill.



Perfekt sted å nyte lange og varme sommerkvelder!

Flott utsikt mot nærområdet. Holmenkollen kan skimtes i horisonten!







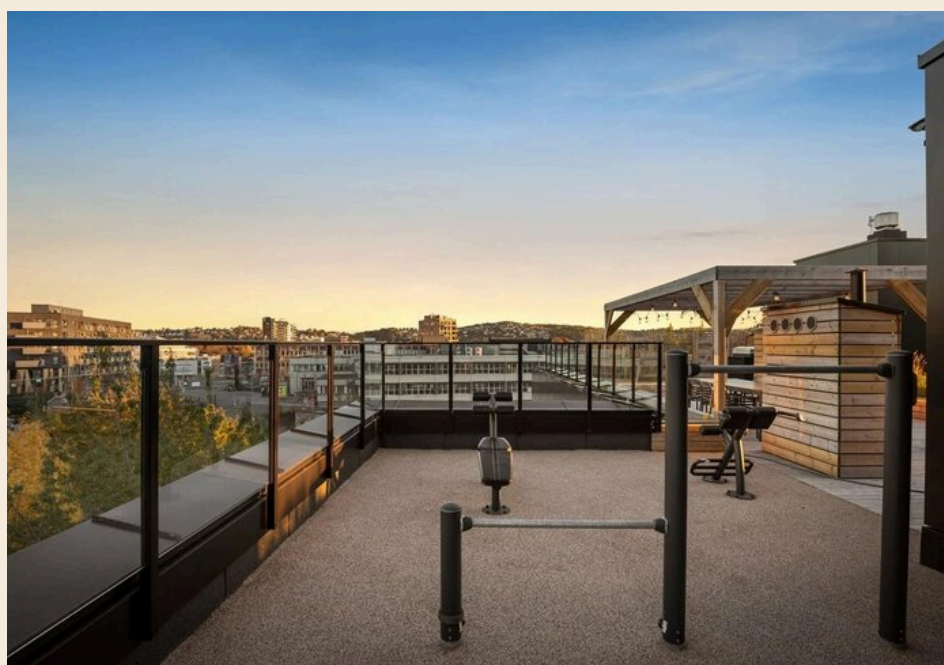
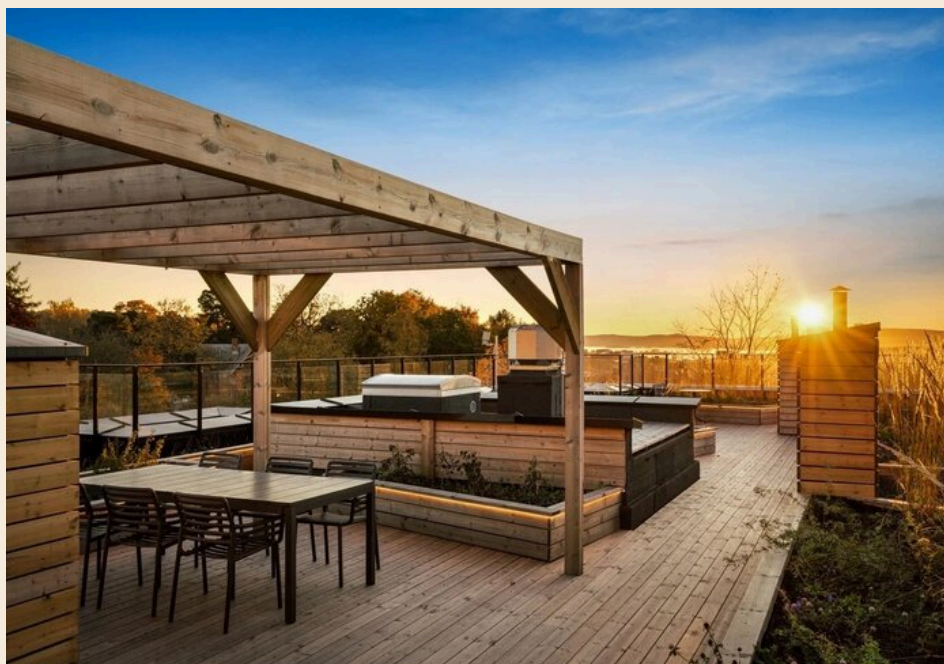






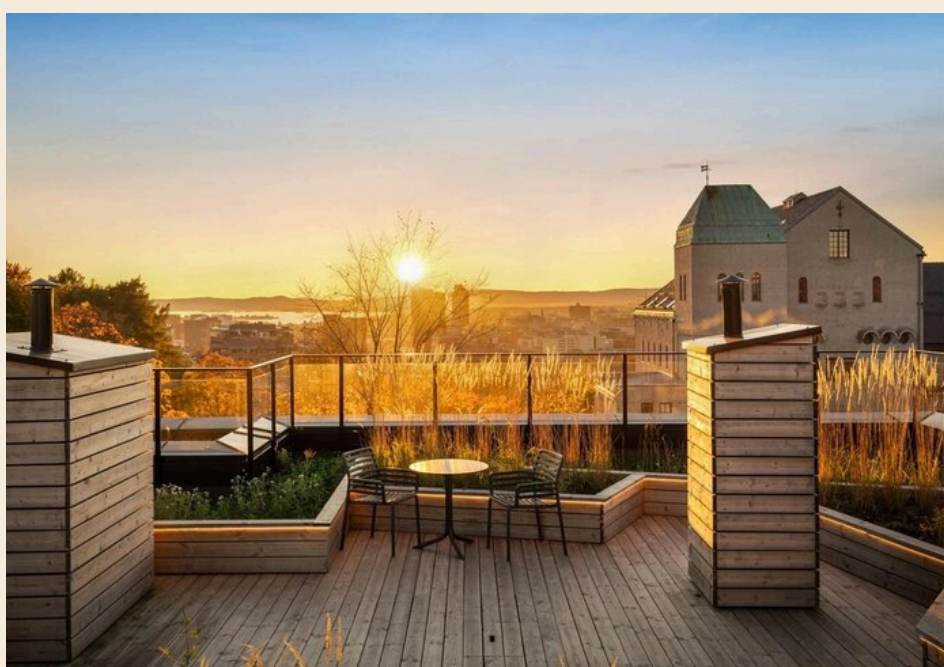


Utsikten på takterrassen er
nydelig. Foto: Ohshot



Fastmontert treningsutstyr
for beboerne på
takterrassen. Foto: Ohshot

Her kan man virkelig nyte
sommeren. Foto: Ohshot





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0051/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ensjøveien 4G, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 36, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 41 i Tøyentaket Borettslag, org.nr. 929199758

Selger
Mats Bentzon Knutsen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
193 000,- (Andel av fellesgjeld)

8 693 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 694 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 703 880,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygnings sakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Kjellerbod er målt til 5,4m² som avrundes til nærmeste hele tall 5m² (BRA-e). Balkong er 12,7m² som avrundes til nærmeste hele tall 13m² (TBA). Takhøyde på ca. 2,94m i stue og kjøkken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m²

Standard

Innvendig fremstår boligen som svært solid og lekker, med en arealeffektiv planløsning og gode romløsninger. Boligen er påkostet utover ny standard med blant annet Quick-Step 1-stavs eikeparkett, plisségardiner i hele leiligheten og skyvedørgarderobe med speil i gang. Kjøkkenet er oppgradert med Tapwell-kran, underlimt vask og integrert mikro i skap, og det lekke badet er

oppgradert med 60x60 fliser, blandebatteri til servant og regndusj. Leiligheten har behagelig vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og på badet.

Oppholdsrommene preges av tidsriktige uttrykk, smakfulle materialvalg og lyse fargekombinasjoner som gir boligen et moderne og nøytralt preg. Planløsningen er sosial og velfungerende, hvor stue, spisestue og kjøkken ligger i åpen løsning. Dette gir gode soner, luftig romfølelse og mange innredningsmuligheter. Store vindusflater i de fleste rom slipper inn rikelig med lys og bidrar til en god atmosfære.

ENTRÉ

Boligen ligger fint til i byggets 5. etasje, med heisadkomst til leilighetsplan. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Det er rikelig med plass til oppheng av yttertøy i en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter, som bidrar til en praktisk og ryddig hverdag.

STUE

Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Store vindusflater kombinert med en takhøyde på 2,9 meter skaper en svært behagelig romfølelse og sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig inventar.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig balkong på ca. 13 m², hvor man kan nyte solen og få en god overgang mellom ute- og innerom. Balkongen har plass til flere sittegrupper og grill, og vender ut mot hyggelige omgivelser. Selger opplyser om ettermiddagssol fra ca. kl. 15 til 20-21 på sommerstid.

KJØKKEN

Lekkert kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på funksjonalitet og stil, og har rikelig med skap- og benkeplass.

Innredningen har moderne, glatte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er mekanisk avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

BAD

Lekkert bad med moderne og stilrene farge- og materialvalg. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Badet har behagelig vannbåren gulvvarme og downlights i taket. Det er mekanisk avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

SOVEROM 1

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Et stort garderobeskap gir

rikelig med oppbevaringsplass. Store vindusflater i kombinasjon med god takhøyde gir et flott lysinnslipp og en luftig atmosfære. Soverommet er også utstyrt med elektrisk utvendig solskjerming som bidrar til et behagelig inneklima og effektiv skjerming mot sollys. Veggene har en lun og beroligende fargetone som skaper en avslappende atmosfære.

SOVEROM 2

Lyst og fleksibelt soverom med mange bruksmuligheter, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov. Elektrisk utvendig solskjerming gir et komfortabelt inneklima og effektiv solskjerming.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett. Fliser på badet.
- Vegger: Malte plater. Fliser.
- Himlinger: Malte plater. Malt betong. Takhøyde på ca. 2,94m i stue og kjøkken.

Parkering

Det er mulig å kjøpe garasje plass nr. 26 i felles lukket garasjeanlegg for kr. 850.000,-.

Felleskostnaden pr md for garasje plass vil komme i tillegg.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med andelen eller til en annen andelseier i Tøyentaket borettslag

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Tilvalg utover standard leveranse i leilighet :

- Danalock (appstyrt lås dør)
- Plissègardiner hele leilighet
- Skyvedør med speil i gang
- 60*60 fliser på bad , blandebatteri vask, regndusj oppgradert,
- Gulv hele leilighet - Quick step eik 1 stavs,
- Kjøkken: tapwell kran, underlimtvask, integrert mikro i skap,

- Oppgradert hvitevarene fra standard valg.
- «Ekstra» stikk kontakter utover standard.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det er utstedt dokumentasjon til boligeier (FDV minnepinne). Dokumentasjonen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen dermed ikke sett av takstmann.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

AB Taksering & Eiendom AS v/Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Isolérglass i treramme datert 2022.
Balkongdør med isolérglass fra byggeåret.
Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Støpt etasjeskille (prefabrikket hulldekker).
Det er felles hovedtrapp, rømningstrapp og heis i fellesgangen.

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i glass. Overbygget balkong. Avrenning til sluk ved nedbør.

Tekniske installasjoner:

Type rør: Rør-i-rør
Fordelerskap: I himling på baderommet.
Hovedstoppekran for boligen: I fordelerskapet
Lekkasjestopper: Under kjøkkeninnredning.
Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entréen.

- Dørcalling.
- Internett.
- Felles brannvarslingsanleg.

- Elektronisk kodelås med appstyring.
- Komfyrvakt.
- Sprinkleranlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Louis Poulsen lampe over spisebord medfølger ikke.

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

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.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.
- Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Eget ventilasjonsaggregat er plassert innenfor skyvedørgarderoben i entré.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3018 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 393,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: A-konto varme (vannbåren), tv/internett, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnaden pr. 01.04.26 utgjør kr. 5 393,- pr md og er fordelt slik:

- Akonto varme: 770,-
- Reduksjon renter IN-lån: -18.812,-
- Renter IN-lån: 19.585,-
- Felleskostnader: 3.267,-
- Avsetning vedlikeholdsfond 194,-
- Tv/Bredbånd: 389,-

Ved kjøp av garasje plass vil det komme i tillegg kr. 200,- pr md. for plassen.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsopp gaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primær bolig: Kr 1 936 482,- pr. 2025

Sekundær bolig: Kr 7 745 929,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primær bolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundær bolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Borettslaget

Om borettslaget

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

Borettslaget eier en samleseksjon i Tøyentaket sameie. Borettslaget disponerer dermed over en samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter.

Det er felles takarealer på taket som disponeres av alle andelseierne. Dette gjelder likevel ikke 11 takhager som bestemte andelseiere har evigvarende enerett til.

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

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:

Fleire 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 Gjovikbanen er Tøyen trafostasjon. Styret har fått henvendelse fra flere av naboene som er opptatt av at det skal gjøres støyreducerende tiltak for å minimere støyen mot balkongsiden på A-blokken. Det er også flere som er opptatt av å få eksisterende støygjerdet 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.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning

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 styregodkjenning. 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 styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 193 000,-pr. 01.03.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 98208231286, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2026: 4.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 191
Saldo per 01.03.2026: 305.361.500,-
Andel av saldo: 193.000,-

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 4 700 000

Nedkittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 4 700 000

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.

Andelseier har nedbetalt deler av fellesgjelden, som pr. 01.03.26 utgjør 193.000,-.

Det er avdragsfrihet på lånet. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca. kr 137,00 per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 779,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et årsresultat på kr. 805 781,-. Budsjettet for 2025 er på kr. 173 467,-.

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: 4 520 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.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskiltet. Velkommen til visning!

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 ligger sentralt på Ensjø i et spennende område med kort vei til kafeer, butikker og offentlig kommunikasjon. Fra leiligheten tar det bare 4 minutters gange til både Helsfyr og Ensjø T-banestasjon med hyppige avganger til sentrum. T-banen tar deg til sentrum på 5 minutter. Det er også kort vei til 37 busser som går hele døgnet. Forøvrig flere busser fra Helsfyr, blant annet flybussen som tar deg direkte opp til Gardermoen.

Området har flotte park og grøntområder som blant annet Kampen Park, Vålerenga Park, Botanisk hage og Tøyen park. Det er også fine nye turstier på Ensjø og Valle Hovin. For den treningsglade finnes SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og nye Jordal idrettsanlegg like i nærheten.

Ensjø Torg ligger sentralt på Ensjø, her finner du blant annet dagligvare, åpent bakeri og apotek m.m. Dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000 ligger like i nærheten. Tøyen er bare en liten spasertur unna, og er en bydel i stor utvikling. Området er svært attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg et steinkast unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Med gangavstand til butikkene i sentrum, og kafeene på Grünerløkka er Kampen et flott utgangspunkt for å benytte seg av byens fasiliteter. Leiligheten sokner til Tegleverket barne- og ungdomsskole som er i gangavstand. Forøvrig gangavstand til Kampen skole.

Ensjø er et område som har gjennomgått mye endring de siste årene. Fra å være et område med mye næringsvirksomhet er nå nye Ensjøbyen et etablert boligområde. Et rikt servicetilbud har vokst frem, og også etableringen av parker og grønne lunger. I tillegg til alle slags butikker, treningssentre, kafeer og restauranter er det planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av to

leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg" på eiendommen datert 15.08.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-5043. Øvrig bestemmelser på eiendommen er andre sikringssoner. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Saksnr: 2025/04492
Status: Det er gitt igangsettingstillatelse for hele tiltaket
PBE godkjenner søknaden om oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg. Blokken vil bli på fem etasjer og kjeller, med til sammen 45 leiligheter.

Ensjøveien 3 - riving av bebyggelse
Saksnr: 2025/10575
Status: Det er gitt igangsettingstillatelse
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse på adresse Ensjøveien 3. Formålet med riving er klargjøre tomte for nybygg for NRK.

Dette gjelder også for,

*Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse (Saksnr: 2025/10604)

*Ensjøveien 7 - riving av bebyggelse (Saksnr: 2025/10608)

Ensjøveien 3 - forhåndskonferanse , kringkastingshus, NRK

Saksnr: 2026/02347

Mottatt sak: 02.03.2026

Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnr: 202202903

Norsk rikskringkasting AS (NRK) foreslår å etablere nytt hovedkontor på Ensjøveien 3, 5 og 7. Det foreslås en byggehøyde på inntil 42 meter og 50 000 m2 BRA over terreng samlet i et bygg. Ensjøveien, 9, 11, 13, 15A og 15B omreguleres for å legge til rette for 20 000 m2 BRA til næringsvirksomhet, samt nye viktige offentlige rom og forbindelser. Forslaget åpner for etablering av cirka 3000 arbeidsplasser. Plan- og bygningsetaten er positive til at NRK etablerer seg på Ensjø, men mener det er nødvendig at offentlige arealer opparbeides samtidig som NRK bygger sitt hovedkontor.

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:

301/128/36/1:

26.02.1949 - Dokumentnr: 2184 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1952 - Dokumentnr: 15220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1955 - Dokumentnr: 4935 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1956 - Dokumentnr: 14942 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1974 - Dokumentnr: 25463 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1984 - Dokumentnr: 14831 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1996 - Dokumentnr: 53006 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO KOMMUNE VED SAMFERDSELSETATEN.

Bestemmelse om veg

Med fl.best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2007 - Dokumentnr: 134403 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Netteier.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 549395 - Bruksrett

Rettighetshaver: Neptune Properties AS

Org.nr: 991 975 381

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2023 - Dokumentnr: 927954 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Tøyentakert Borettslag

Org.nr: 929 199 758

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 941536 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 5856/6078

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.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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.

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 deknings salg 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:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 651,-

Grunnpakke Leilighet/tomt inkludert utsatt betaling kr. 13 000,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg boligstyling ca. kr. 2 100,-

Utlegg foto dag og kveld kr. 7 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 413,- 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. 3 625,-.

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 18. mai 2026

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Megler 2

Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

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).

Ensjøveien 4G

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	10 min	10 min
487 elever, 21 klasser	0.7 km	
Hasle skole (1-7 kl.)	10 min	10 min
757 elever, 40 klasser	0.8 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	10 min	10 min
342 elever, 19 klasser	0.9 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)	15 min	15 min
373 elever, 27 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min	16 min
431 elever, 30 klasser	1.2 km	
Hersleb videregående skole	18 min	18 min
Etterstad videregående skole	19 min	19 min
588 elever, 41 klasser	1.5 km	

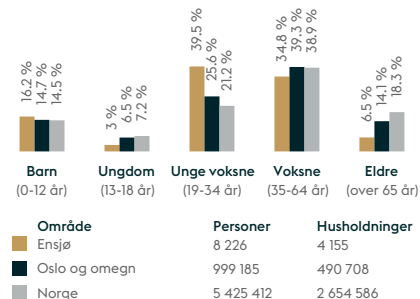
Offentlig transport

Ensjøveien	4 min	4 min
Linje 60	0.4 km	
Tøyen stasjon	8 min	8 min
Linje RE30, R31	0.6 km	
Tøyen	9 min	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km	
Sofienberg	17 min	17 min
Linje 17	1.3 km	
Oslo S	7 min	7 min
Totalt 24 ulike linjer	2.4 km	

Barnehager

Normannsløkka barnehage (1-5 å...	5 min	5 min
54 barn	0.4 km	
Kampen kunstbarnehage (1-6 år)	6 min	6 min
25 barn	0.5 km	
Petersborg barnehage (0-5 år)	7 min	7 min
54 barn	0.5 km	

Aldersfordeling



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	6 min	6 min
Caltexløkka	6 min	6 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min	8 min
SATS Hasle	13 min	13 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Ensjøveien 4G, 0655 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 36

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 18333-2255

Eiendomsverdi ref nr: NC1951

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingenør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Bevilling
BO  3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders J. Bryhn'.

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk fra 2023. Sentralt beliggende på Ensjø nær Kampen i veletablert som er under utvikling. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Tak høyde på ca. 2,94m i stue og kjøkken.

Romslig balkong ut fra stuen.

Adkomst til felles trappegang via åpent men skjermet gårdsrom. Det er heis i bygningen.

Flott utsikt til over store deler av Oslo med bl.a. sentrum og Nordmarka.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 397

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Akonto varme 770

Reduksjon renter IN-lån -18 915

Renter IN-lån 19 692

Felleskostnader 3 267

Tilleggsytelser: Avsetning vedlikeholdsfond 194

Tv/Bredbånd 389

Pent opparbeidet gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget eier en samleseksjon i Tøyentaket sameie. Borettslaget disponerer dermed over en samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Kampen

Grunnkrets: Ensjø nord

Valgkrets: Fyrstikkalléen skole

Skolekrets: Kampen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

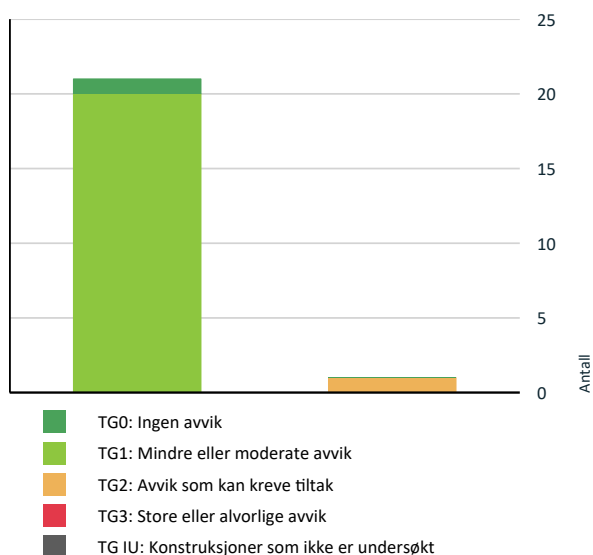
[Gå til side](#)

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

2023

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 08.06.2021
Igangsatt dato: 23.08.2022
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

Kommentar

Iflg. Kartverket

Rammesøknad: Datert 03-07-20.

Ferdigattest: Datert 15.08.2024.

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Isolérglass i treramme datert 2022.

Årstall: 2022



Vindustype med blendingsgardin.



Datostempling

TG 1 Balkongdør

Kommentar

Balkongdør med isolérglass fra byggeåret.
Ett merke i treverket i rammen på døren har ingen praktisk betydning.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Balkongdør



Balkongdør

TG 1 Inngangsdør

Kommentar

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Årstall: 2023



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 Balkong

Kommentar

Balkong med adkomst fra stuen.

Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i glass. Overbygget balkong. Avrenning til sluk ved nedbør.

Rekkverk høyde: 123 cm

Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Balkong



Balkong

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Kommentar

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner iht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Det er et begrenset behov for vedlikehold av bygningen tatt i betraktning alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på badrom.

Veggflater består av: Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

Overflater på gulv og fliser er tilvalg utover standard leveranse.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Ingen unormale sår/bruksmerker/skader ble observert.

Tilstandsrapport



Parkett type.



Overflater

TG.1 Etasjeskille

Kommentar

Støpt etasjeskille (prefabrikeret hulldekker).

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 4 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 2023



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Kommentar

Det er felles hovedtrapp, rømningstrapp og heis i fellesgangen.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Heis i fellesgangen.



Felles rømmingstrapp.



Felles trappegang.

TO 1 Innvendige dører

Kommentar

Slagdører med glatte dørrblad.

Årstall: 2023



Innerdør av typen Sweddor.



Innerdør av typen Sweddor.

VÅTROM

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Kommentar

Baderommet er fra byggeåret. Det er en prefabrikkert baderomskonstruksjon med skjult røropplegg og tekniske løsninger.

Dokumentasjon for utførelsen av den prefabrikerte baderomskonstruksjonen er ikke sett av takstmann dvs. detaljer rundt tekniske løsninger som er integrert eller skjult i konstruksjonene er ikke mulig å vurdere utover f.eks. alder.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2023



Dusjhjørne



Overflate



Himling

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 37 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \leq 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

MERK: Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette. Det er ikke gitt avvik på dette men gjøres oppmerksom på.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall i nedsenket (+10mm) dusjgrube er \geq 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er synlig membran under klemring i sluk. Vanskelig å konstatere om det er en dukmansjett med smøremembran eller dukmembran. Membran på vegger og under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjområdet.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2023



Sluk med klemring.



Overgang ved dørterskel. Ikke mulig å konstatere type membranløsning her.

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Veggmontert wc med synlig drensspalte på veggen til høyre for toalettet. Dusjhjørne med dusjarmatur. Opplegg til vaskemaskin. Servantskap med blandebeholder.

Årstall: 2023



Synlig drensspalte.



Dusjarmatur

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet leiligheten balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023



Test med løst ark viste tilfredsstillende avtrekk.



Avtreksventil



Luftespalte under dørbildet.

5. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er i kategorien 0-5 år gammelt. Det skal heller ikke utføres hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskonstruksjon.

Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. Det er gitt TGO grunnet ikke registrert fuktskader iht. NS 3600.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

5. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TGO 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med håndtak, kompositt benkeplater, stålkum med blandebeholder, lys under overskap, integrert koketopp og stekeovn, integrert mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er gjort tilvalg på kjøkkenet utover standard leveranse.

Årstall: 2023



Kjøkkenbenk



Koketopp

5. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TGO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk ble testet og fungerte slik det skal.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Avtrekkshette (uttrekkbar).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: I himling på badet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskapet med vannrør blir ledet gjennom drenshull i luken til fordelerskapet.

Røranvisning/dok.: Ja

Hovedstoppekran for boligen: I fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Lekkasjesensor ledning er lagt under underskap på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2023



Fordelerskap. Røranvisning på innsiden av fordelerskapet.



Røropplegg på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør er skjult/integrert i konstruksjoner og dermed ikke synlig. Det gis TG1 på bakgrunn av alder.

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse

Tilstandsrapport

foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Eget ventilasjonsaggregat er plassert innenfor skyvedørgarderoben i entré. Ventilasjonsfilter skal byttes jevnlig, formidles av styret. Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringsdagen og fungerte tilsynelatende slik det skal. Det er tilluftsventiler (soverom og stue) og avtrekksventiler (baderom).

Årstall: 2023



Ventilasjonsaggregat



Styringspanel



Type tilluftsventil.

TG 1 Oppvarming

Kommentar

Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Varmesentral

Kommentar

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Kommentar

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Kommentar

- Dørcalling.
- Internett.
- Felles brannvarslingsanleg.

- Elektronisk kodelås med appstyring.
- Lekkasjestopper: Under kjøkkeninnredning.
- Komfyrvakt.
- Sprinkleranlegg.

-Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2023

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Flere varmesoner med egne trådløse regulatorer. Regulator på baderommet er fastmontert i veggen. Øvrige trådløse regulatorer kan festes etter behov.

Tilstandsrapport



Regulator på badetrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entréen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Lastbryter
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

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

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt dokumentasjon til boligeier (FDV minnepinne). Dokumentasjonen var ikke tilgjengelig på befaringsdagen dermed ikke sett av takstmann.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring må fremskaffes.



El.skap



El.skap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:

Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for denne bygningen.

Tilstandsrapport



Kart over radonaktivitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

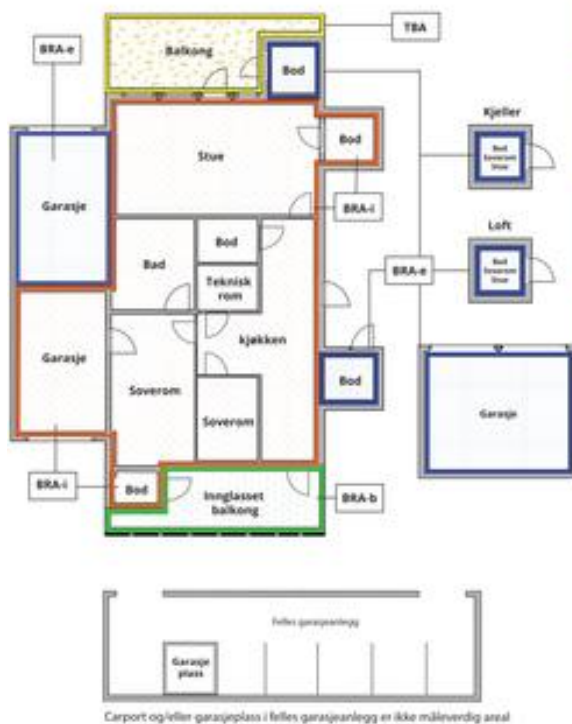
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.etasje, leilighet	71			71	13
Kjellerbod		5		5	
SUM	71	5			13
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.etasje, leilighet	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er målt til 5,4m² som avrundes til nærmeste hele tall 5m² (BRA-e).
Balkong er 12,7m² som avrundes til nærmeste hele tall 13m² (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppføring av bygningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Mats Bentzon Knutsen ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	36		0	4520.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ensjøveien 4G

Hjemmelshaver

Mats Bentzon Knutsen iflg. Kartverket

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Tørentaket Borettslag	929199758			Mats Bentzon Knutsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
41	5 000	2 097 000	11 779 31.12.2025	193 000 31.12.2025

Kommentar

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 193 000 Gjeld siste årsoppg.: 193 000

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst inn fra åpen, felles gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-848

Vedtatt: 22.07.1960

Formål: Turvei/skiløype

10053

Vedtatt: 03.03.1953

Formål: Garasje i boligområde

S-663

Vedtatt: 30.03.1957

Formål: Veigrunn i tunnel

S-3058

Vedtatt: 26.04.1989

Formål: Høyspenningsanlegg

S-4341

Vedtatt: 14.11.2007

Formål: Annet veiareal

S-5043

Vedtatt: 19.06.2019

Formål: Andre sikringssoner, Avkjørsel - både inn og utkjøring, Byggegrense, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, RegulertHøyde 202202903

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Dels skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Eqne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerværket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•innspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/fildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Plan og byggingenheten

Plan og byggingenheten er ansvarlig for utarbeidelse av planer og byggingenheten.

Ferdigattest

Artikkel	Antall	Pris	Verdi
Bygning	1	250 000 000	250 000 000
Utstyr	1	50 000 000	50 000 000
Opparbeidelse	1	100 000 000	100 000 000
Andre	1	250 000 000	250 000 000
Totalt	4	650 000 000	650 000 000

Ferdigattest datert 15.08.2024.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Mats Bentzon Knutsen

9578-5995-4-600752

2026-02-27 13:05:46



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
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ensjøveien 4G, 0655 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Mats Bentzon Knutsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. oktober 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: SP 5250400 Forsikret i: IF forsikring	

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

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, varmpumpe, 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?

Nei

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: 29-0051/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Mats Bentzon Knutsen

Dato

2026-02-27

Identifikasjon



Mats Bentzon Knutsen



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.03.26 Side 1 av 2

Tøyentaket Borettslag	Vår ref.: 2139/41	Fødselsdato eier: 22.10.1987
Ensjøveien 4 G	Type: Borettslag frittstående	
0655 OSLO	Eiere: Mats Knutsen	
Organisasjonsnr: 929 199 758	Andelsnr: 41	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 397

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto varme	770
	Reduksjon renter IN-lån	-18 915
	Renter IN-lån	19 692
	Felleskostnader	3 267
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):	193 000	Gjeld siste årsoppg.:	193 000
Klient ajourf. lån:	420 423 500	Klient gj. s. årsoppg.:	305 361 500

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 98208231286, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.03.2026: 4.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 01.03.2026: 305 361 500

Andel av saldo: 193 000

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 4 700 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 4 700 000

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 137,00 per måned for denne boligen

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 - 2025

Annen formue:	11 779	Gjeld:	193 000	Andre inntekter:	1 114
		Utgifter:	9 968		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 097 000
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	128/36

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.03.26 Side 2 av 2

Tøyentaket Borettslag	Vår ref.: 2139/41	Fødselsdato eier: 22.10.1987
Ensjøveien 4 G	Type: Borettslag frittstående	
0655 OSLO	Eiere: Mats Knutsen	
Organisasjonsnr: 929 199 758		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP6272404.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.10.2023	Første innflytting:	14.10.2023	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
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



INNKALLING 2025

Tøyentaket Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 10:00
Digital generalforsamling i Bonabo

usbl

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 forsikrings saker.
- 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.

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 sakliste 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 saklisten 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 saklisten til styremøtet. Saklisten 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 fullt 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

Årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

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.

Resultatregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
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

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 skattetrekkkonto 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 nedkvikting 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 lønssystemet	200 000	0
Sum	228 200	0

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

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

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

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

Noter årsregnskap 2024 Tøyentaket Borettslag

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

Lån 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 635 357

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
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

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantsikrede 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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 regnskapestimatene 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 modifierer 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 rettviseende 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

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."

Hohjem, 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



Penneo Dokumentnøkkel: SFHQ-8LAZK-D402H-IWQCF-317DQ-W57BJ

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

Dette dokumentet er forseglest 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

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:

- Lekeklassene 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 Moveel (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 opprettholde 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 naboer som er opptatt av at det skal gjøres støyreducerende 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, BaneNør, 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 innværende 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 garasjelegget. Styret oppfordrer alle beboere til å følge ekstra godt med når de kjører ut og inn av garasjelegget.

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, garasjelegget 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. Sykkell- 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. Brøndergangen 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 varslings med dette varslings 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 støy målinger 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 støy målingen 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 mistriivsel. 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 støy nivå 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

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 fullt 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 å 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

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 gjøres 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 pantessikkerhet

(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 pantessikkerhet

(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.

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 (boret) 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 parkeringskjelleren.

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 husstandsfelleskapslovens § 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 rens 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 oppfylder 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 oppfylder 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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

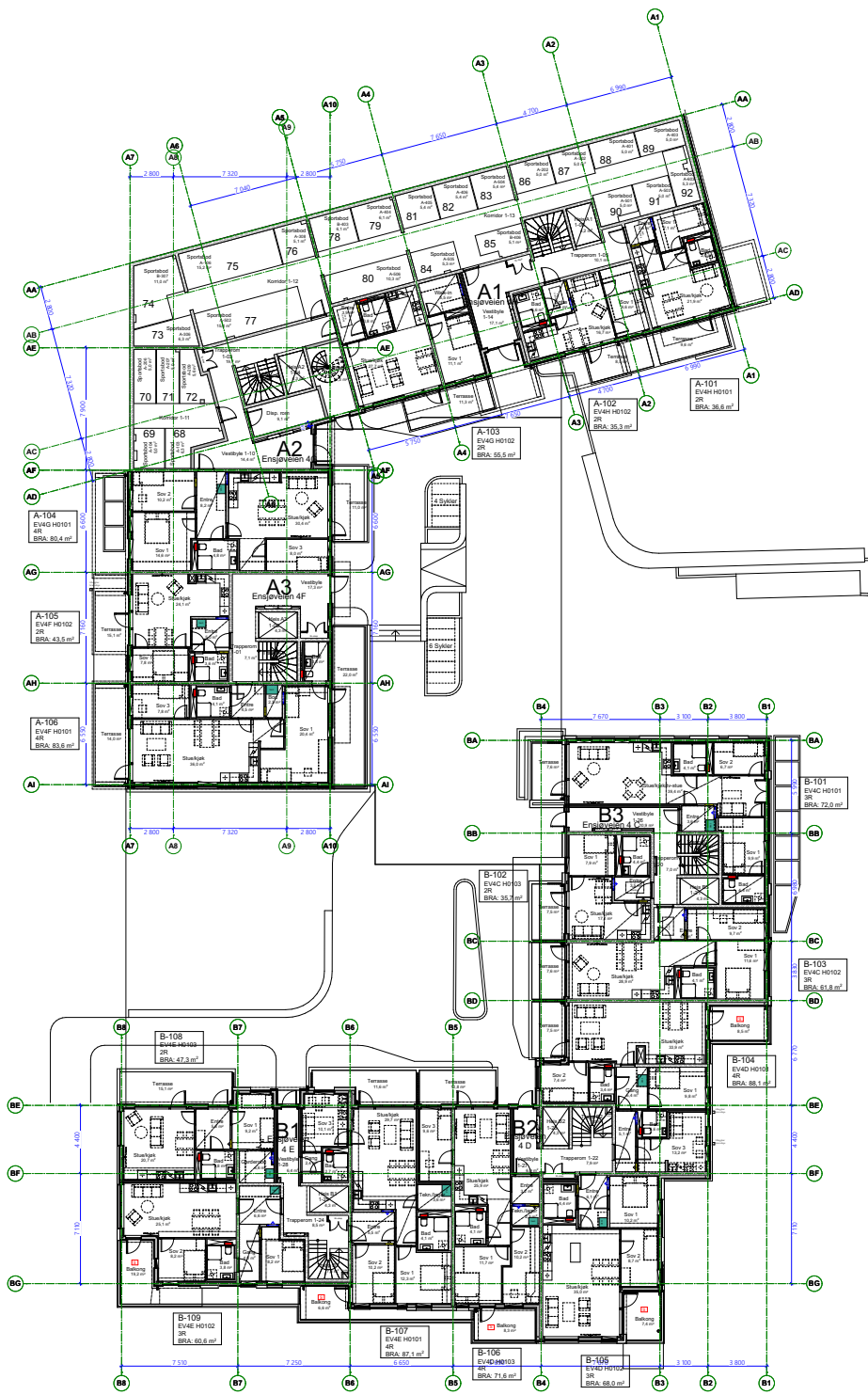
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

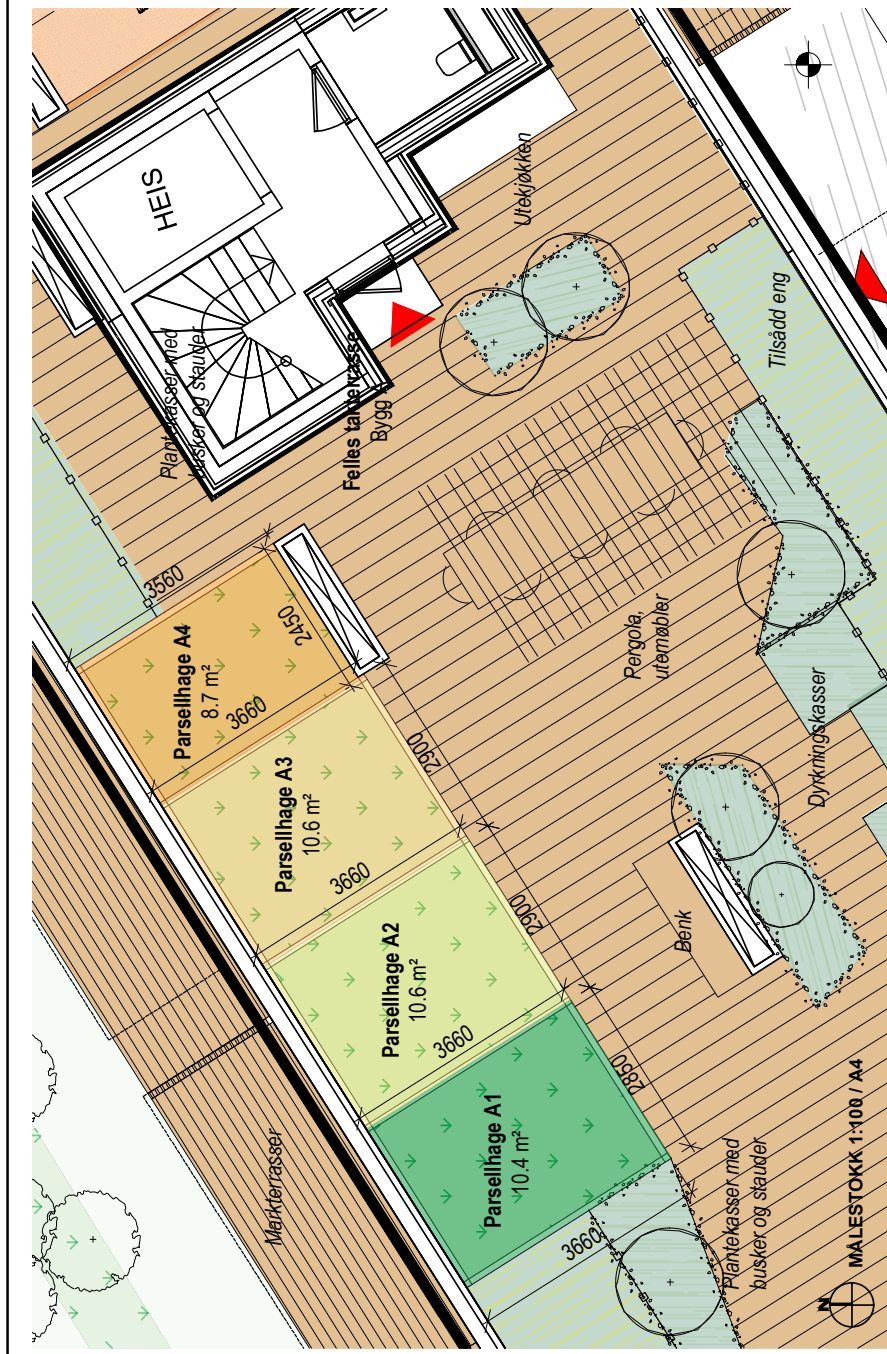
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

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



FORELØPIG	
FORRENTETAKET Bygghetning 4-02 Prosjekt: [] Tegning: [] Dato: []	
Prosjektleder: [] Teknisk leder: [] Tegner: [] Kontrollør: []	
Prosjekt: [] Tegning: [] Dato: []	
Oversiktsplan 1. etasje	



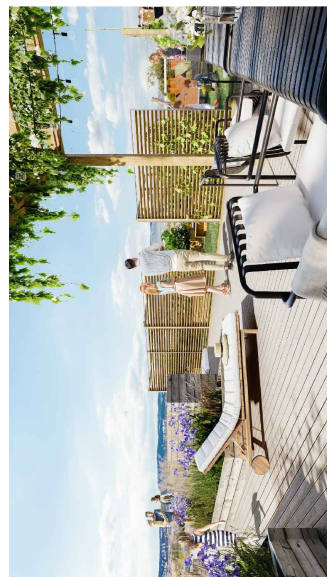
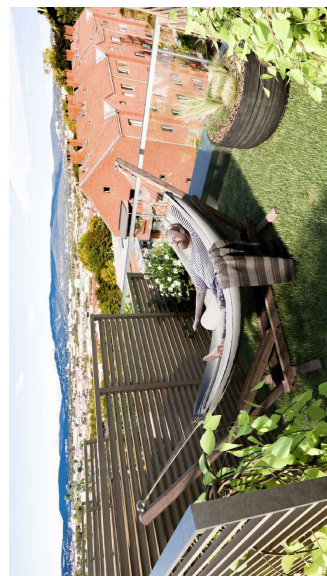
LOKASJON PARSELLHAGER A1-A4

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

Hageparellene etableres med tilsirekkelig jorddybde for utplating 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.





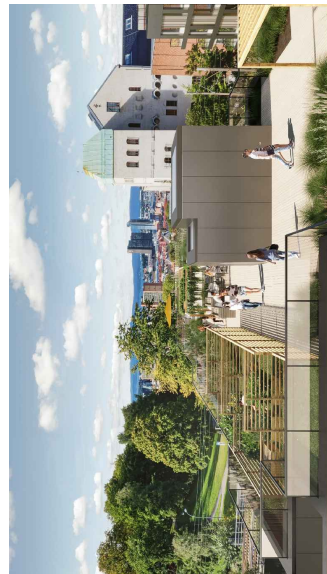
LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

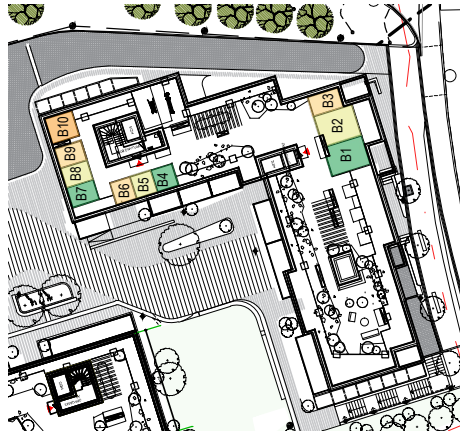
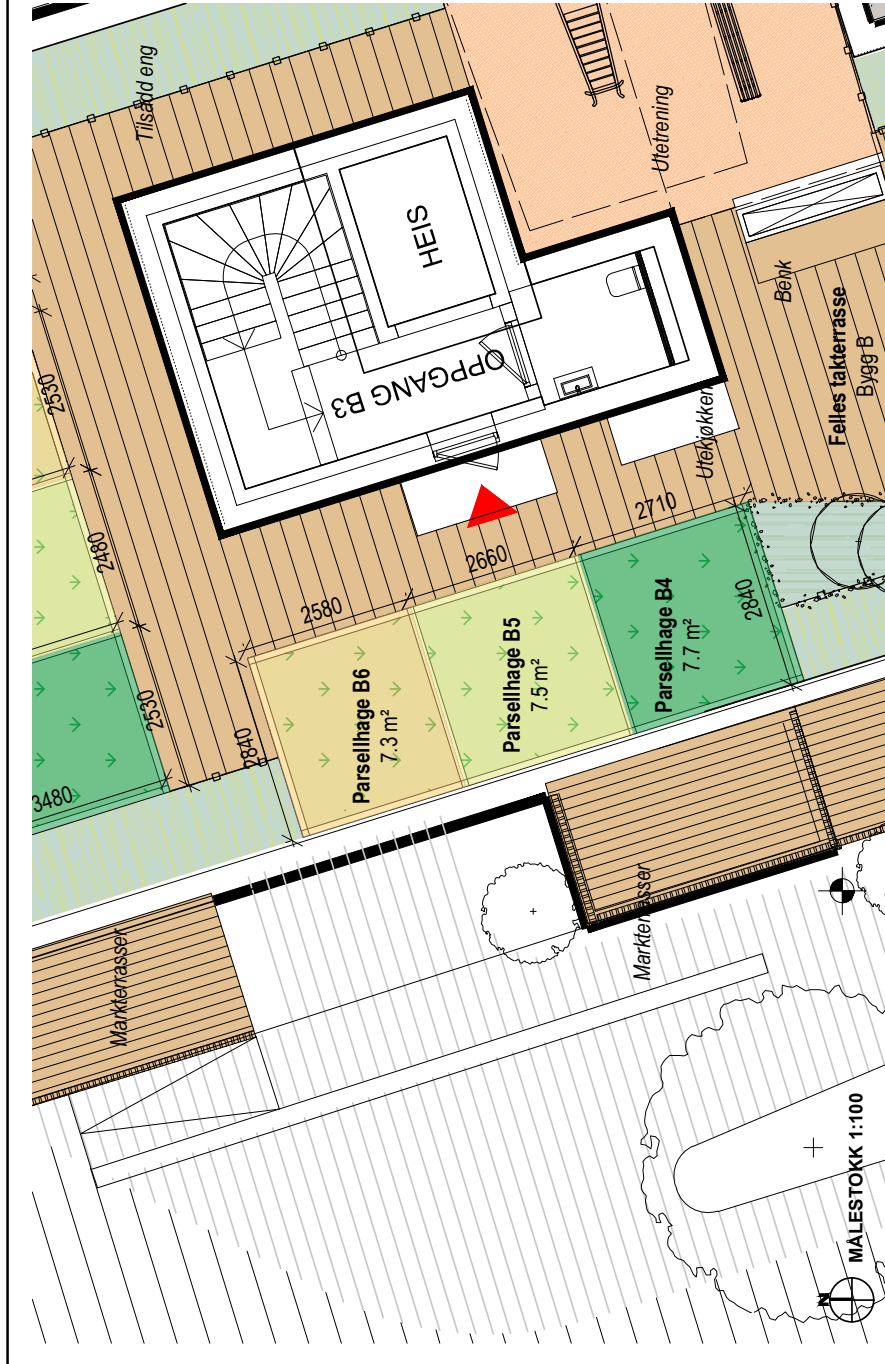
PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

Hageparellene etableres med tilsirekkelig jorddybde for utplating 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.





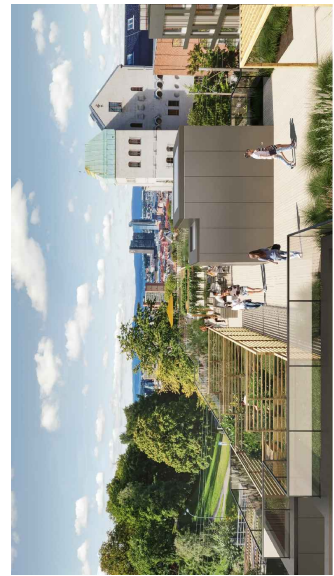
LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

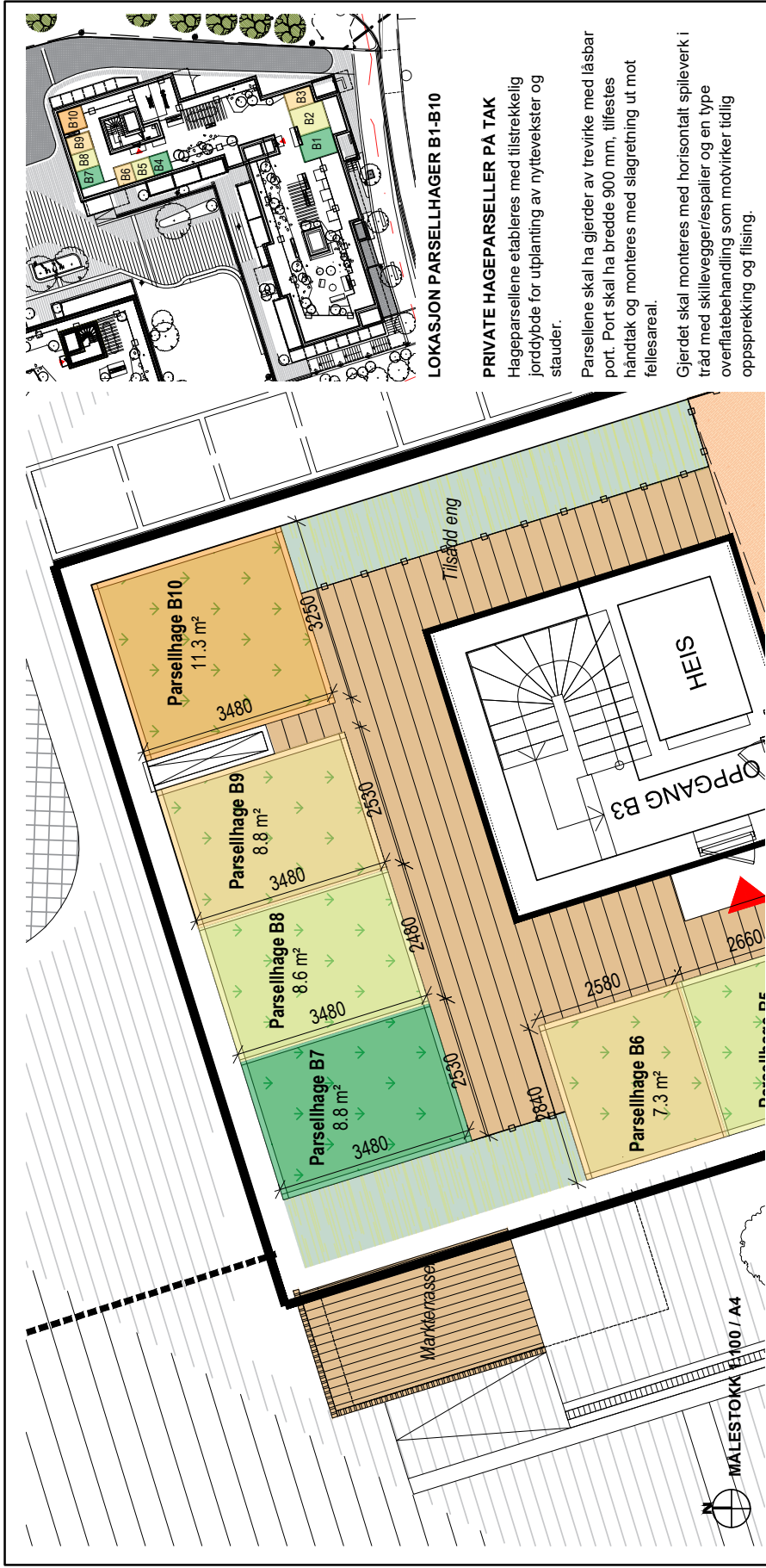
Hageparellene etableres med tilstrekkelig jorddybde for utplanting av nyttevekster og stauder.

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.



DATE: 20.09.21



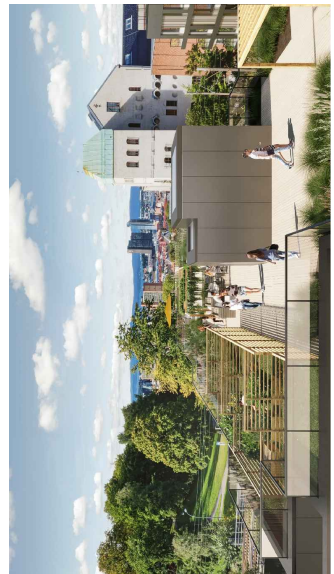
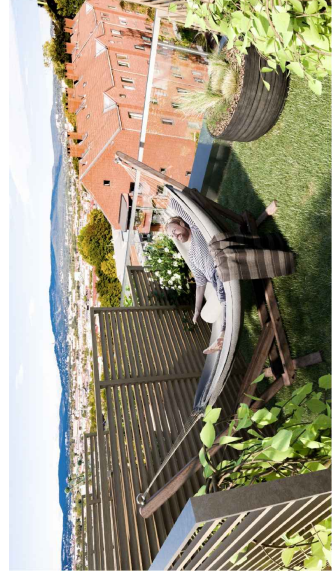
LOKASJON PARSELLHAGER B1-B10

PRIVATE HAGEPARSELLER PÅ TAK

Hageparellene etableres med tilsirekkelig 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.

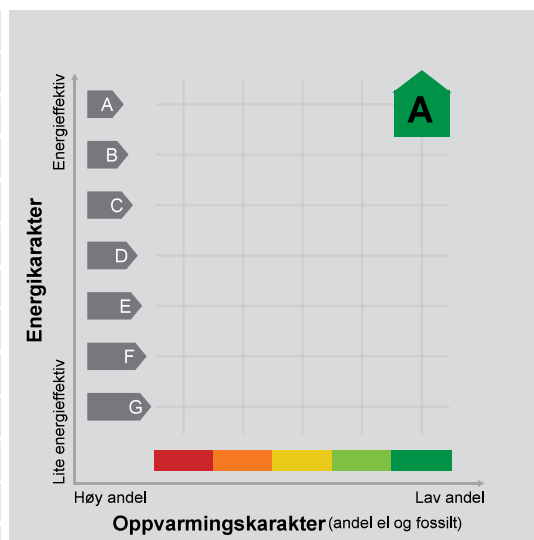
Gjerdet skal monteres med horisontalt spileverk i tråd med skillevegger/espalier og en type overflatebehandling som motvirker tidlig oppsprekking og flising.



DATO: 20.09.2021

ENERGIATTEST

Adresse	Ensjøveien 4G
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300888690
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	810961e8-7b10-4ecc-bea3-a0526989172f
Dato	11.08.2023
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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Egendefinert

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

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 energimerkeordningen. 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ensjøveien 4G
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0503
Dato: 11.08.2023 12:37:15
Energimerkenummer: 810961e8-7b10-4ecd-bea3-a0526989172f

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300888690

Tiltak 1: Egendefinert

.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Ensjøveien 4G	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0655	Gårdsnummer: 128
Sted: OSLO	Bruksnummer: 36
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0503	Festenummer: 0
Dato: 11.08.2023 12:37:15	Bygningsnummer: 300888690
Energimerkenummer: 810961e8-7b10-4ecd-bea3-a0526989172f	

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
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløsting	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløsting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløsting	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløsting	

Areal yttervegger	15 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	69 m ²
Totalt BRA	69 m ²
Oppvarmet luftvolum	179 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	40,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
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/m ²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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	11.8.2023
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	Ole Marius Svendsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	11,7
Ventilasjonsvarme	2,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,0
Pumper	0,7
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	78,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 285 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 618 kWh/år

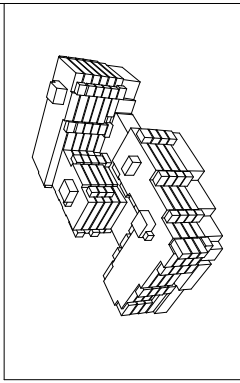
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 561 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 057 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 618 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %
--------------------------------------	--------



Gnr/Bnr: 128/36	DELTA arkitektur
Adresse: Ensjøveien 4	Tord Klungnehaug
Tilskshaver: Ensjøveien 4 utvikling AS	9202740 Tor@delta-ark.no
Rammeseknad	Målestokk
E16 Plan 5. Etasje	A0: 1:100
Rev.D	A2: 1:200
Dato: 03.05.21	A3: 1:283
	A4: 1:400
	Tegner: KW
	Kvif: TK

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
 Skippergata 33
 0154 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202007734 - 96 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 15.08.2024
Adresse: ENSJØVEIEN 4 A-H		Eiendom: 128/36/0/0	
Tiltakshaver: ENSJØVEIEN 4 AS		Søker: ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Oppføring	

Ferdigattest - Ensjøveien 4 A-H

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 04.06.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 04.06.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

enhet byggesaker indre by øst


Kopi til:

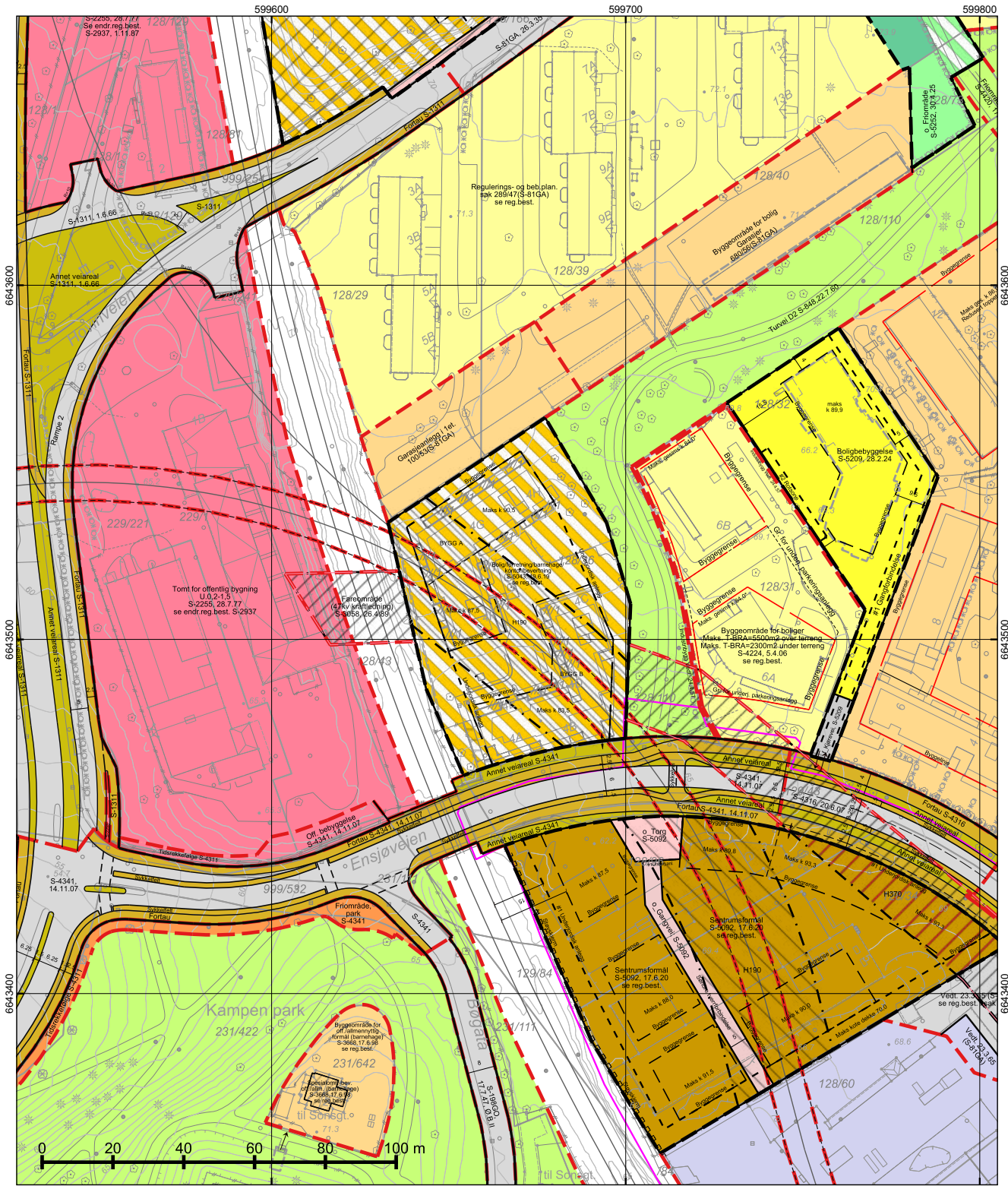
ENSJØVEIEN 4 AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 153786/ 86527628</p> <p>Adresse: Ensjøveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 128/36</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

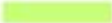

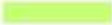





















































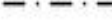





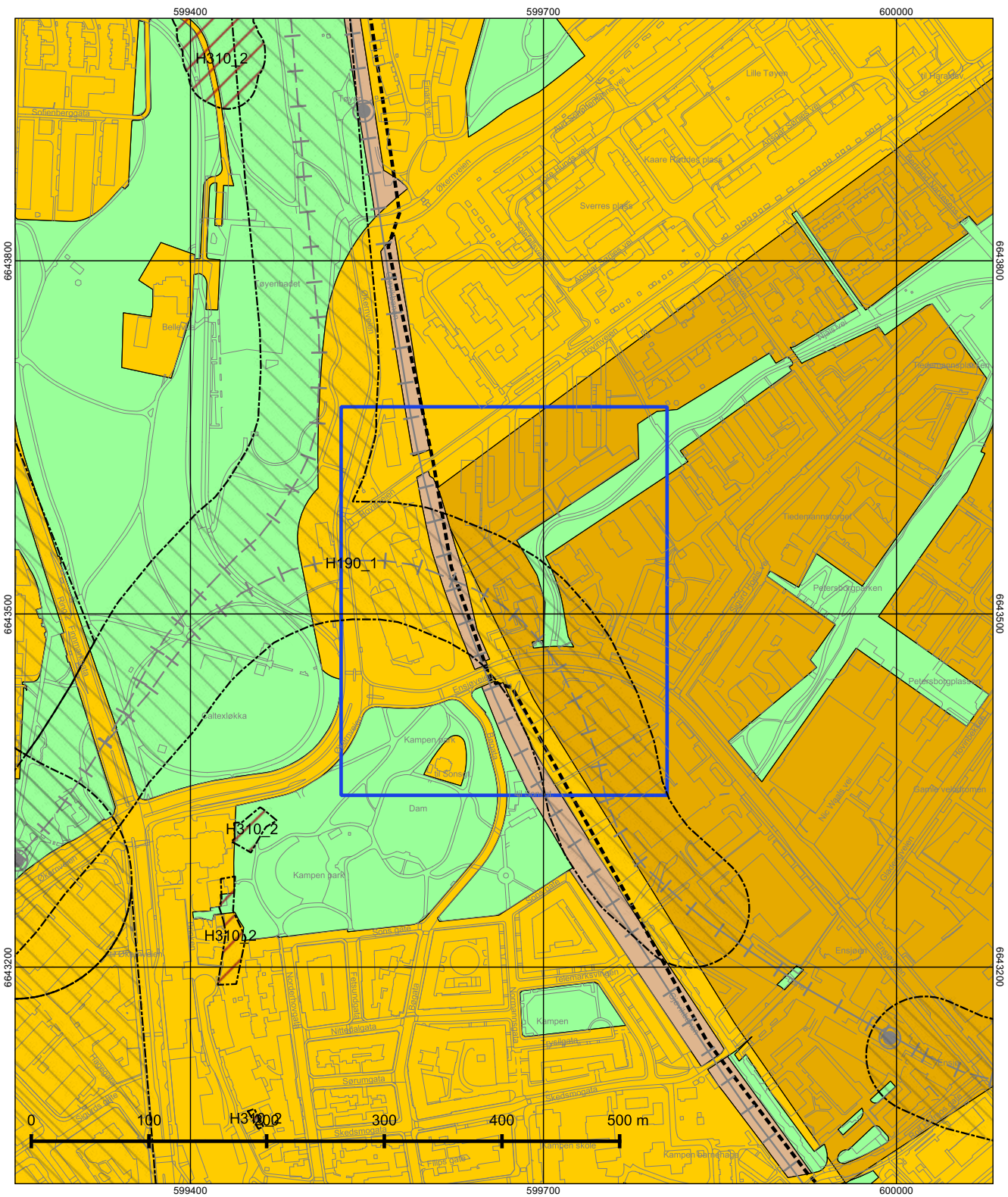
*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 27.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 153786/ 86527628	Deres ref.:	
	Adresse: Ensjøveien 4	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 128/36			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		56 - Underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	111 - Garasje i boligområde		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh. anlegg		913 - Formålsavgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh. anlegg		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1130 - Sentrumsformål		Piangrense (gammel lov)
	1600 - Uteoppholdsareal		Piangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		Grense for bebyggelse
	2013 - Torg		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Beregnet senterlinje veg
	3040 - Friområde		Bygningens avgrensning i beb. plan
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		Byggegrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Regulert stoyskjerm
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153786/86527628
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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

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 byggate.

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 formåls grensen. 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 boligens 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 m² BRA bolig.
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning
Minimum 6 plasser per 10 årsverk for barnehage.
Fra 21 plasser per 1000 m² 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 leegger, 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 m². 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, legger 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 tiliggende 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 ivarettatt, 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 tilfredsstillende 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 boligens 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 m² 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

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ensjøveien 4G 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 36, snr 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

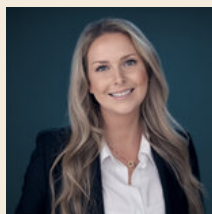
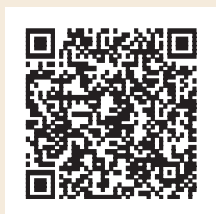
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890