NORDVIK

Skedsmogata 25B

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skedsmogata 25B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og lys 2-roms hjørneleilighet m/solrik balkong | Heis | Felles takterrasse | Lave fellesutg. | Nybygg fra 2024

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 546,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

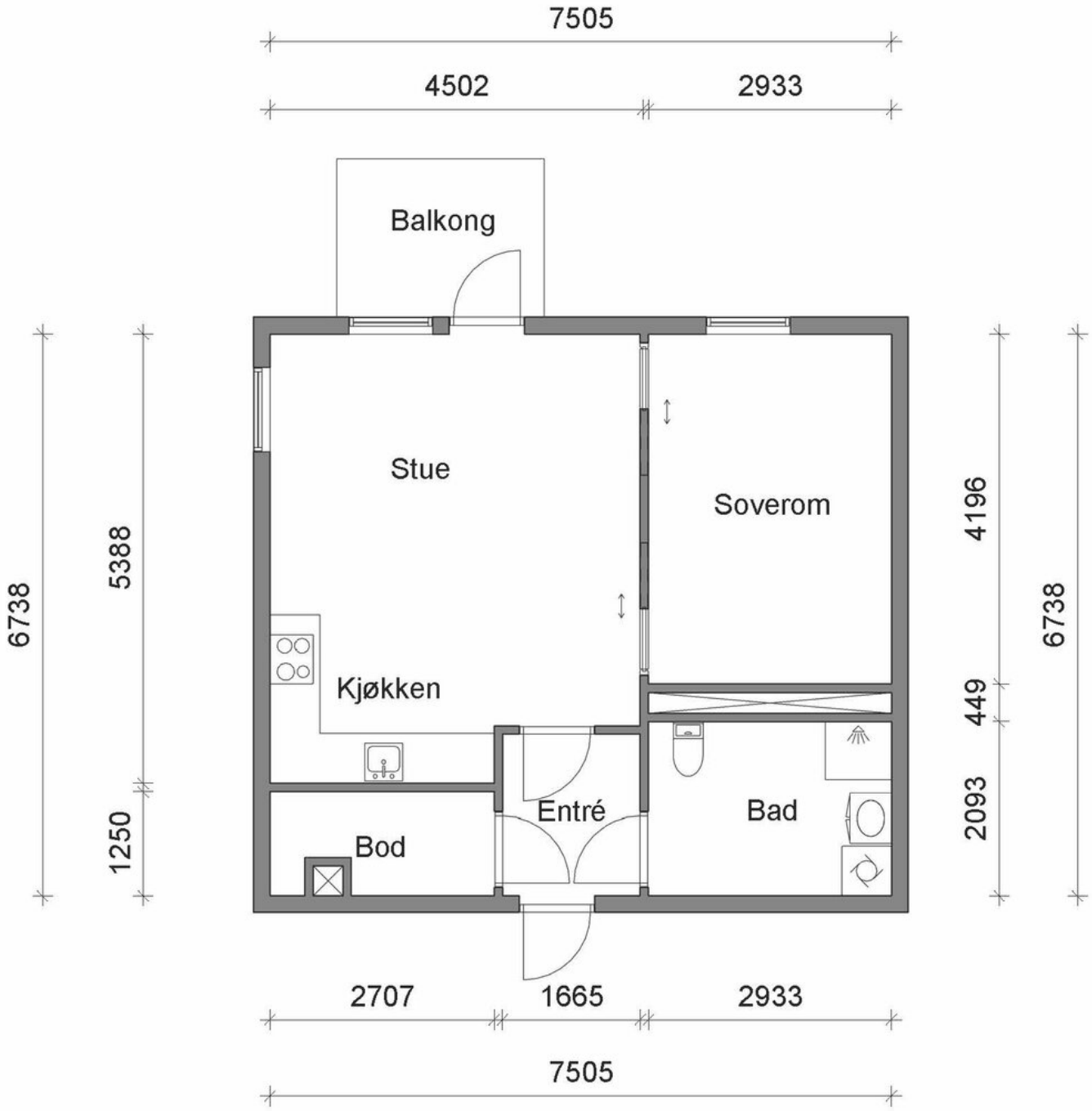
Velkommen til denne lyse og strøkne 2-roms hjørneleiligheten, omgitt av flotte grøntområder. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, rikelig med naturlig lys og en solrik balkong.

- God og arealeffektiv planløsning
- Solrik balkong på ca. 6 kvm
- Lekkert HTH-kjøkken
- Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
- Arealeffektivt soverom
- God lagringsplass i bod
- Moderne nybygg fra 2024
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Heis
- Nærhet til T-bane, nærbutikk og treningssenter

Ensjø har utviklet seg til et flott og urbant område de siste årene. Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet midt på Ensjø, med T-bane rett utenfor døren som tar deg til sentrum på få minutter. I nærområdet finner du et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm
















SIEMENS
PASTA
SALT
PEPPER









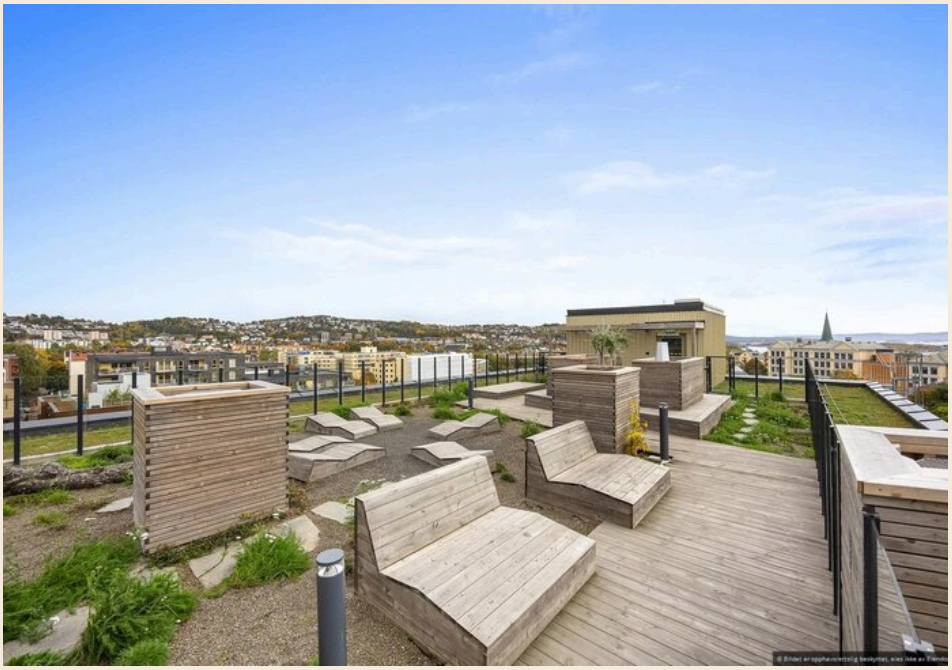


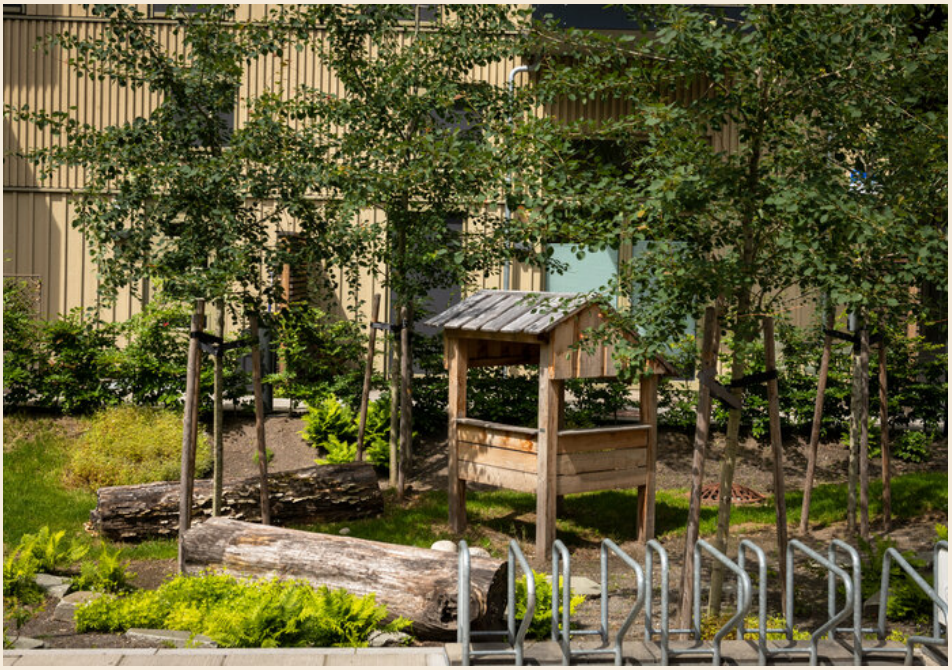






Felles takterrasse som er tilgjengelig for beboerne





Populært og nyere sameie med "alt" rett utenfor døren

Sykkelparkering i sameie



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0124/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 25B, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 22, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tor Helge Mjelva Mattland
Marte Bostrøm

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad, innvendig bod og balkong. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller.

Standard
Stue
Lys og hyggelig stue med åpen forbindelse til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til balkongen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Balkong
Romslig og solrik balkong på ca. 6 kvm med god plass til bord og stoler. Balkongen vender mot sørøst og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene. Her er det pent utsyn mot et fredet bygg som bidrar til en hyggelig atmosfære.

Kjøkken
Pent og godt utstyrt HTH-kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i kompositt samt gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.

Soverom
Arealeffektivt soverom med plass til dobbeltseng, to nattbord, garderobeskap og kontorpult.

Bad
Lekkert bad med delikate og smakfulle fliser og innredning. Badet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Videre er rommet innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Entré
Innbydende entré med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Praktisk bod i tilknytning til entréen som kan benyttes både som oppbevaringsbod og ekstra garderobe.

Overflater
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Slette, malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Slette, malte overflater.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

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

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Utvendig:
Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører:
Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Alder: 2023.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon. Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 5,6 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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 varme i gulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kjennskap til boligen strømforbruk. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 546,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader likt pr seksjon kr 352,-
Felleskostnader brøk bolig kr 1 883,28
Bredbånd kr 311

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 276 750,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 106 999,- pr. 2024
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 salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber (Global Connect) er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie, orgnr. 934005082

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Fellesformue
Kr 4 448,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 37 108,- fra 2025. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 11 700,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93733826

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 717 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Skedsmogata.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skedsmogata 25B har en svært attraktiv beliggenhet i grensen mellom Ensjø og Kampen - et området som de senere årene har gjennomgått en betydelig byutvikling og fremstår som et av Oslos mest spennende boligområder. Her kombineres urbane kvaliteter med grønne rekreasjonsmuligheter og et bredt servicetilbud.

Nærområdet kjennetegnes av hyggelige boligmiljøer, frodige grøntområder og kort vei til byens tilbud. Den sjarmerende trehusbebyggelsen på Kampen gir området særpreg og identitet, mens Ensjø har utviklet seg til en moderne bydel med nye boliger, møteplasser, butikker og en rekke andre servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til flere dagligvareforretninger, treningssentre, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Området byr også på gode kultur- og fritidstilbud med kort vei til Jordal Amfi, Grünerløkka og Oslo sentrum.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger den populære botanisk hage kun en kort spasertur unna. Botanisk hage er et av Oslos mest besøkte parkområder og tilbyr vakre hageanlegg, rekreasjonsområder og naturhistoriske opplevelser gjennom hele året. Hagen rommer flere tusen plantearter og fungerer som et grønt pusterom midt i byen.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Ensjø T-banestasjon, som ligger kun få minutters gange fra eiendommen, har man enkel tilgang til flere T-bane liner med rask forbindelse til Oslo sentrum, Majorstuen, Nydalen og øvrige deler av byen. Busstilbudet i området er også godt utviklet.

Nabolaget oppleves som etablert, trygt og attraktivt for både unge voksne, familier og godt voksne. Området scorer høyt på kollektivdekning og nærhet til servicetilbud, samtidig som det tilbyr en behagelig balanse mellom byliv og rekreasjon.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig- og næringsbygg, datert 2025.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse etter S-5097 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Skedsmogata 25. Vedtaksdato: 21.10.2020. Planområdet skal ha følgende leilighetsfordeling: Maksimum 35 % av boligene skal være mellom 35-50 m² BRA. Minimum 40 % av boligene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 25 m² BRA. Det tillates ikke boenheter med areal mindre enn 35 m² BRA. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst.

Det planlegges en større utbyggelse nordvest for sameiet i forbindelse med utbygging av NRK sitt nye hovedkontor. Ensjø er et område under utvikling og det bør påregnes utvikling i området fremover.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/237/22/28:
12.03.1941 - Dokumentnr: 2574 - Erklæring/avtale
DEN SØRVESTRE, RESTERENDE DEL AV HOVEDBØLET, FORUTSETTES I
HANDEL OG VANDEL Å FØLGE NABOEIENDOMMEN I OSLO,
SKEDSMOGATA 25
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

07.08.1998 - Dokumentnr: 45328 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2019 - Dokumentnr: 1391118 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.07.2024 - Dokumentnr: 1722912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/6865

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 16 000,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 98 845,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Adiam Teklay, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96987278

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Skedsmogata 25B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**13 min** 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**13 min** 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**10 min** 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**12 min** 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	**20 min**

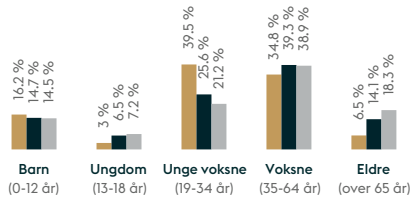
Offentlig transport

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

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	**1 min** 0.1 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	**2 min** 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	**3 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen skole	5 min
Kampen park	5 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skedsmogata 25B , 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 22, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1318 **Referansenummer:** OA4917

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong og stål
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i et moderne boligbygg fra 2024 og fremstår generelt med en god teknisk standard og lite slitasje. Bygget har betongkonstruksjoner, flatt tak og nyere vinduer, dører og tekniske installasjoner. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Boligen består av entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod med et internt bruksareal (BRA-i) på 48 m², samt disponibel kjellerbod på ca. 4 m² og balkong på ca. 6 m².

Badet er oppført i 2024 som en prefabrikkert våtromskabin. Det er registrert mekanisk ventilasjon, plastsluk og ingen indikasjoner på fuktskader ved utført fuktsøk. Kjøkkeninnredningen er også fra 2024 og er utstyrt med komfyrvakt og Waterguard. Vann- og avløpsanlegg består av moderne plastledninger, hvor vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med lekkasjevann ført til sluk på badet. Ventilasjonen er balansert og vurdert til å ha tilfredsstillende luftutveksling.

Det elektriske anlegget er fra byggeåret og det er opplyst at arbeidet er utført av registrert elektroinstallatør med tilhørende samsvarserklæring. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den forenklede kontrollen.

Konklusjon: Leiligheten fremstår som en nyere og velholdt bolig med gjennomgående god standard. Det er kun registrert mindre kosmetiske forhold på innvendige overflater, mens øvrige bygningsdeler og tekniske installasjoner fremstår med forventet tilstand ut fra alder og utførelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

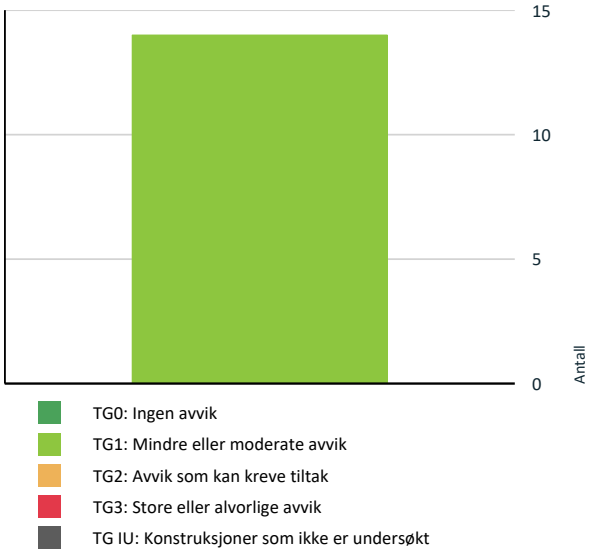
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• 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.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2023

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 5,6 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske

tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren varme gulv

Romhøyde:
Det er målt 2,53 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt i 2024

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning

og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: ikke synlig. Membranens eksistens er basert på produsentens dokumentasjon og ferdigattest.
Alder: Ifølge eier fra 2024
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps med avløpsrør i plast
Alder på innredning: 2024
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via balansert ventilasjon

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2024
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2024

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

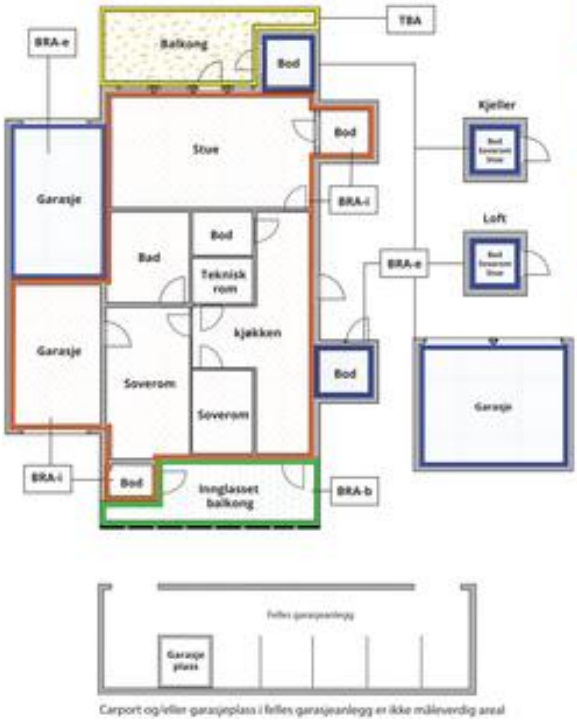
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	48			48	6
Kjeller		4		4	
SUM	**48**	**4**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Tor Helge Mjelva Mattland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	22		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skedsmogata 25B

Hjemmelshaver
Bostrøm Marte, Mattland Tor Helge Mjelva

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	15.06.2026	Utbedring av skader i gipsvegger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

•inspisering 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.

Forutsetninger

•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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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.

•Arealet 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 godkjennelse 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.

•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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Helge Mjelva Mattland	9578-5999-4-2772941	2026-06-10 22:35:12
Marte Bostrøm	9578-5999-4-1799316	2026-06-10 22:33:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skedsmogata 25B, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Tor Helge Mjelva Mattland, Marte Bostrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94215748
Forsikret i: Gensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke gjort endringer siden.

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

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke kjent med eventuelle utbedringer.

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

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke kjent med eventuelle utbedringer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke kjent med eventuelle utbedringer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke kjent med eventuelle utbedringer.

---

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

Eventuell kommentar: Bygget stod ferdig i 2024, ikke kjent med eventuelle utbedringer.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med annet arbeid.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Nylig gjort tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salg.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? juni - 2026. Takstrapport, ligger i Boligmappa.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0124/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marte Bostrøm	**2026-06-10**	**Tor Helge Mjelva Mattland**	**2026-06-10**

Identifikasjon

Marte Bostrøm

Identifikasjon

Tor Helge Mjelva Mattland

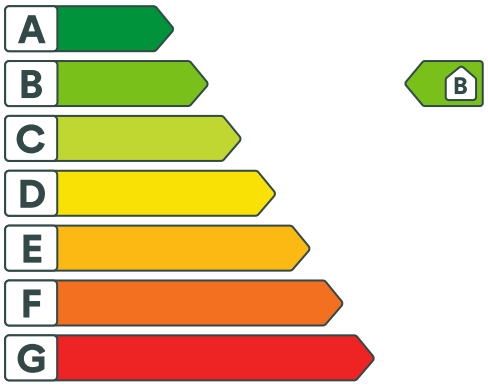
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Skedsmogata 25B, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310355**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301034320**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **104,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 033 kWh**



Skedsmogata 25B, 0655 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skedsmogata 25B, 0655 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0124/25 . Vår ref.: 4136-1-28 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	934005082
Seksjonseier:	Mattland, Tor Helge Mjelva
Medeier:	Bostrøm, Marte
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Skedsmogata 25 B, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	237
Bnr.	22

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 546,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt pr seksjon	352,00	
Felleskostnader brøk bolig	1 883,28	
Bredbånd	311,00	

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	108,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 448,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@obos.no eller telefon: 22 86 82 94.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Vollen, e-post: ensjotorg6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4136
ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4136

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Elisabeth Vollen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Begge personene er kompetente til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak

Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Godkjenning av årets resultat.

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

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Årsrapport 2025-2026 for Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Tillitsvalgte
I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Elisabeth Vollen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mariann Espestøyl valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Eckart Holtz valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Huiming Paulsen valgt for perioden 2025 - 2027

Styremedlem Mats Johannessen valgt for perioden 2025 - 2027

Varamedlem Fredrik Eriksson valgt for perioden 2025 – 2027

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

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

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

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: ensjotorg6@styrerommet.no

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

Generelle opplysninger om boligsameiet
Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie består av 94 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

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

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

Styrearbeid

Generelt

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

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

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

Serviceavtaler

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

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

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

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

Fjernvarme/strøm

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

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

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

HMS og Brannvern

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

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

Innbrudd og tyverier

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

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

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

Dueproblematikk på takterrassen

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

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

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

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

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

Reklamasjonssaker

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

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

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

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

Beboerrommet

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

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

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

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

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

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

Søppelhåndtering

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

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

Vårrengjøring og container

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

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

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

Parkering og ferdsel med bil og Utomhussameiet

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

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

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

Samarbeid på tvers av sameiene på Ensjø Torg

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

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

Utomhussameiet

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

Garasjesameiet

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

Engasjerte beboere som kan være med i kosekomitéen i utomhus

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

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

Boligperm.no

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

Økonomi

Økning av felleskostnadene på 10 prosent

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

Begrunnelsen for økningen var:

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

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

Opprettelse av vedlikeholdsfond/sparekonto

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

Informasjon om økte felleskostnader fra og med mai 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

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

Kommunikasjon med beboerne

Vibbo og e-post

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

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

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

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

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

Forslag til saker fra beboere til behandling på ordinært årsmøte 2026

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

Fremtidige planer

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

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

Takk til beboerne

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	639 220
Fra opptjent egenkapital:	-37 108	0

Document ID 09222115557571391188

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

BALANSE

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

Oslo, 02.03.2026
Styret i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

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

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

Document ID 09222115557571391188

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	5 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 002
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 002**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-333 333
SUM STYREHONORAR	**-333 333**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-191 465
Drift/vedlikehold VVS	-56 618
Drift/vedlikehold elektro	-46 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 304
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 634
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-591 681**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-859 277
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 181 330**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-96 760
SUM ENERGI / FYRING	**-96 760**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-42 100
Renhold ved firmaer	-219 024
Andre driftskostnader	-14 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
Andre kontorkostnader	-100
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 207
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-290 633**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 084
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	406
Andre renteinntekter	688
SUM FINANSINNTEKTER	**15 018**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 624
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 938
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 562**

Document ID 09222115557571391188

Til årsmøtet i Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.26
Selskapsnummer: 4136 **Selskapsnavn:** ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Elisabeth Vollen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 934005082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Vollen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Begge personene er kompetente til å være protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Tanja Haraldsdottir Nordberg og Eirik Hansgård er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Godkjenning av årets resultat.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport godkjennes. Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025 som viser et underskudd på 37 108 kroner. Underskuddet dekkes av sameiets opptjente egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

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

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 (Ensjø Torg 6 Boligsameie) i fellesskap. Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen, samt gjennom portalen og deler av utomhusdelen til Eiendommen. De nærmere regler omdisponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, drivhus el., boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan som vil bli utarbeidet før overlevering av seksjonen. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt

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

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

4.Garasjeanlegget

4-1 Organisering

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133 bnr. 49 (heretter" **Garasjeanlegge**t"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M på gnr. 133 bnr. 51. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av Garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse.

(2) Det er gangadkomst til Garasjeanlegget via oppgang i Hus O sikret ved tinglyst erklæring i gnr. 133 bnr. 7, doknr. 1282370. Oppgangen er en del av Garasjeeiendommen og ligger utenfor Ensjø Torg 4 Boligsameiets eiendom. Oppgangen kan benyttes fritt av alle som er medeiere i Garasjesameiet, herunder både de ovennevnte eierseksjonssameiene og eiere av seksjoner i området som har ervervet parkeringsplass som beskrevet under i punkt 4-1 (4).

(3) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3, 4, 6 og eierseksjonssameiet Tigergården som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytteparkeringsplassene i Garasjeanlegget.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusjvegger.

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseiere som har vinduer mot Sporveiens eiendom, har selv ansvaret for å vaske disse utvendig iht. bestemmelsene i pkt. 11-4 (2)

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon nr. 95 har to stemmer og næringsseksjon nr. 96 har én stemme. Til sammen 97 stemmer.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger/bestemmelser

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Kameraovervåkning
Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

11-4 Bygningsdel innenfor avstandskravet i jernbaneloven mot Sporveiens eiendom
Sameiets eiendom grenser inn mot Ensjø T-banestasjon, gnr. 129, bnr 111, hvor Oslo kommune er hjemmelshaver («Naboeiendommen»). Sporveien AS («Sporveien») eier, drifter og forvalter T-banen, og har satt følgende bestemmelser for den del av bebyggelsen på sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven § 10:

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

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

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

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

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

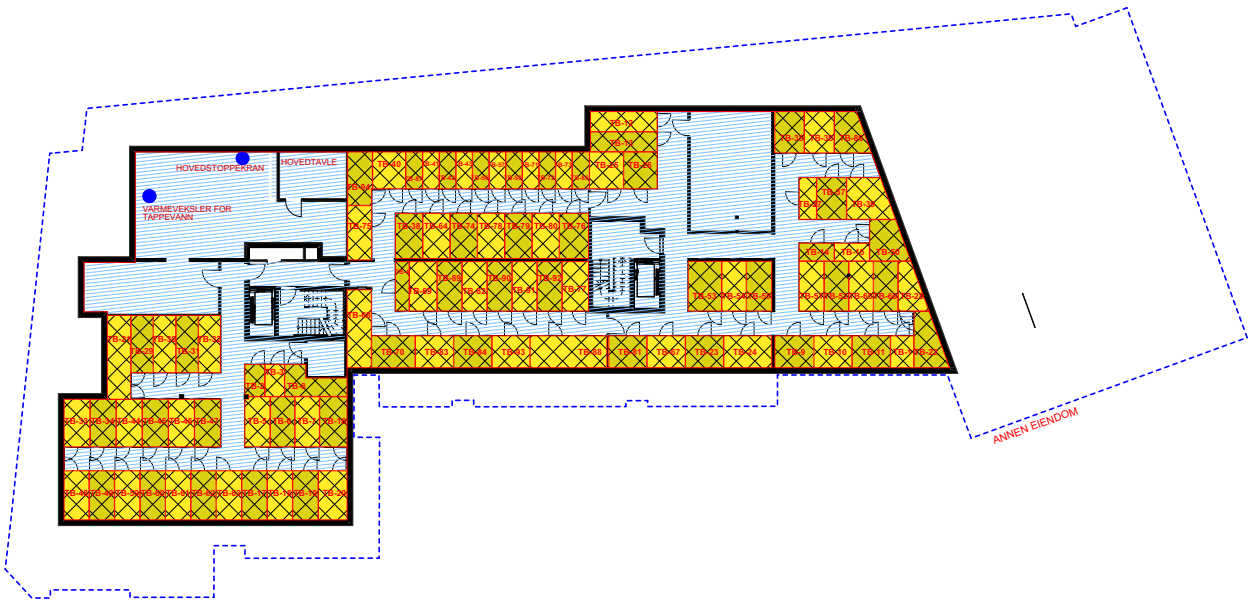
(1) Utbygger har rett til å disponere usolgte leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

(2) Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til byggearbeider.

(3) Inntil Uteeiendommen er ferdig organisert og utbygget, vil hjemmel til Uteeiendommen ligge hos Utbygger selv om eierskap til ideelle andeler overdras til sameierne i Utomhussameiet. Hjemmel til ideelle andeler i Uteeiendommer vil overskjøtes til sameierne i Utomhussameiet når Uteeiendommen er ferdigstilt. Sameiet plikter å medvirke til slik overskjøting, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold.

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

ooOoo



FORELØPIG
31.08.2023

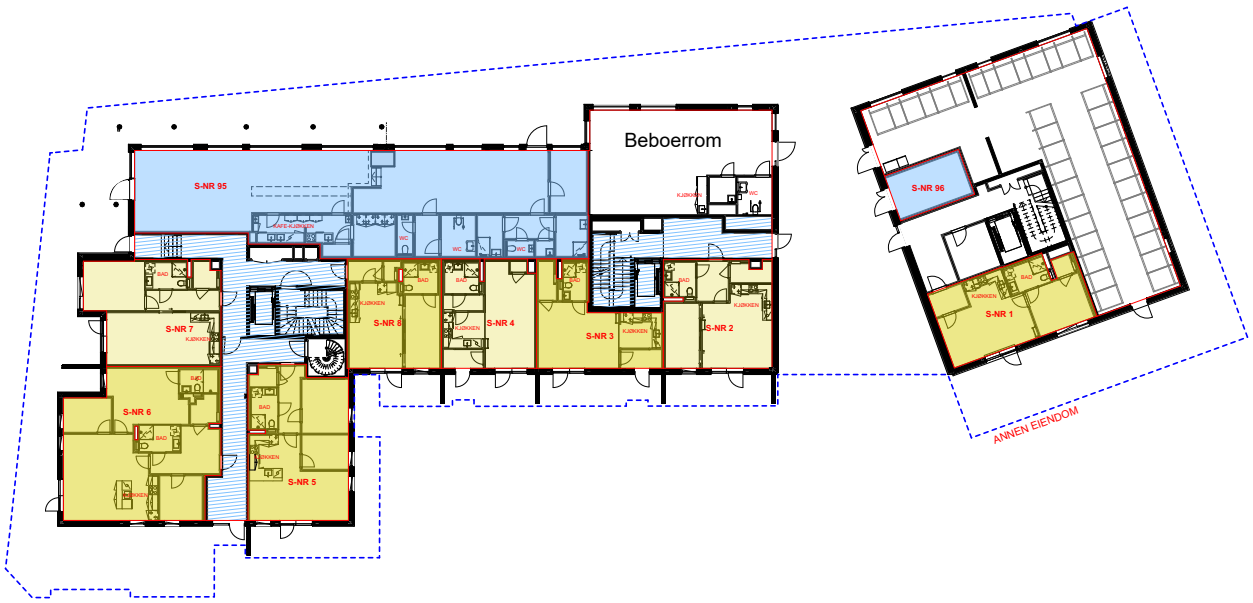
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan U-Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-U1-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

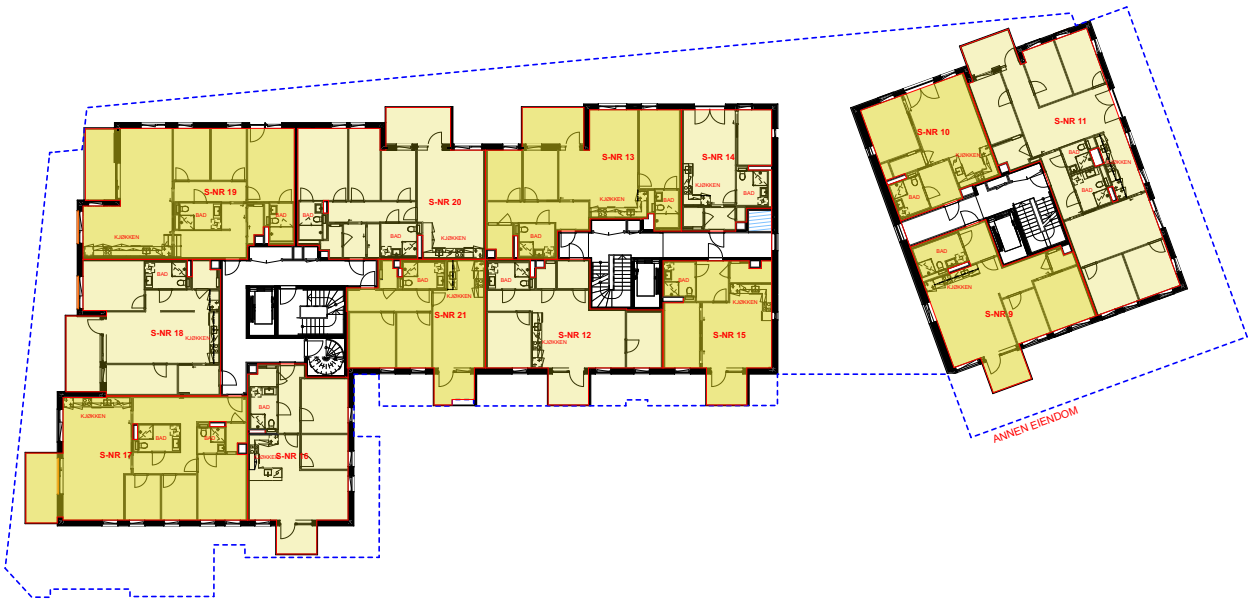
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 1. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-01-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

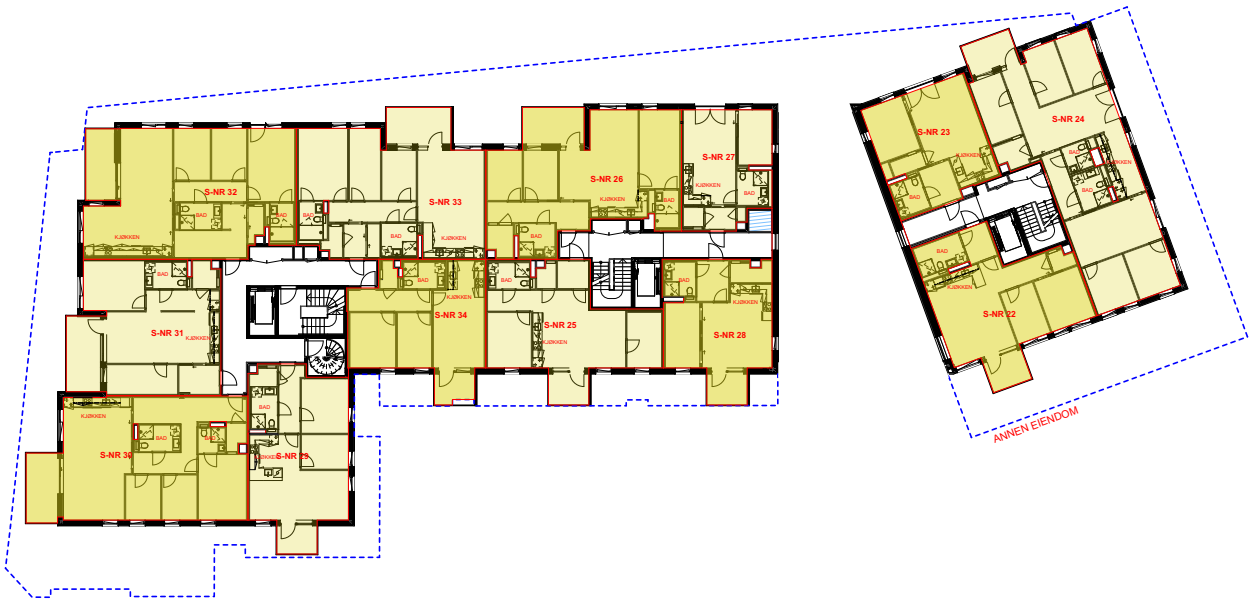
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 2. Etasje SAMEIE

Tegnet dato: 25.04.2023	**Tegner:** TAA	Kontroll NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-02-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

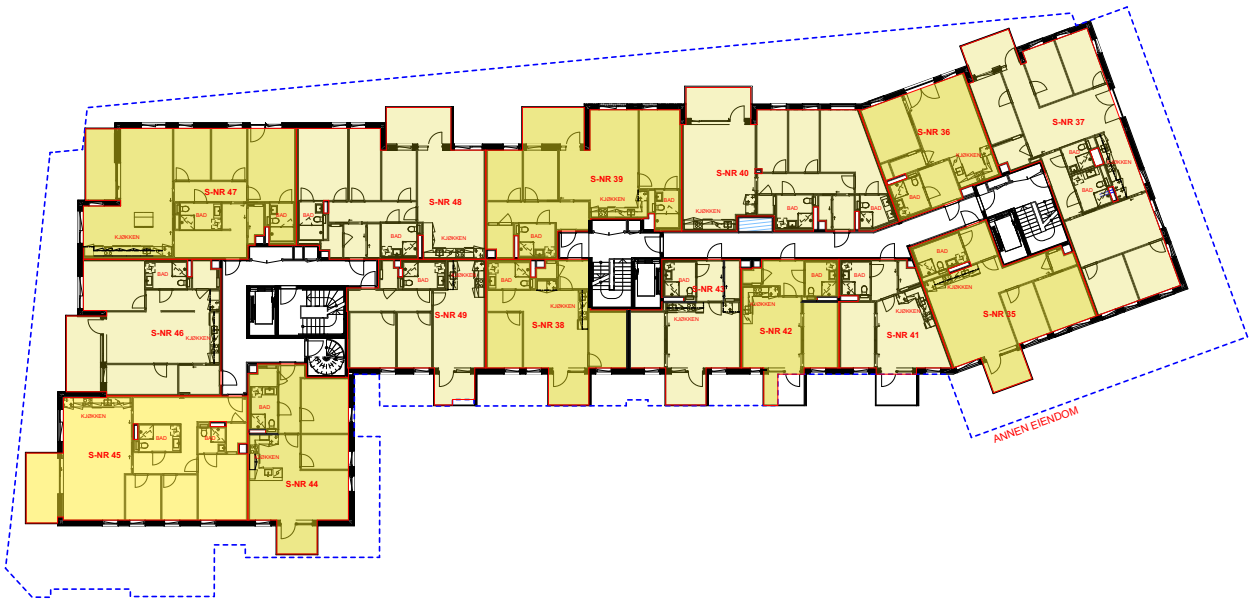
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 3. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-03-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

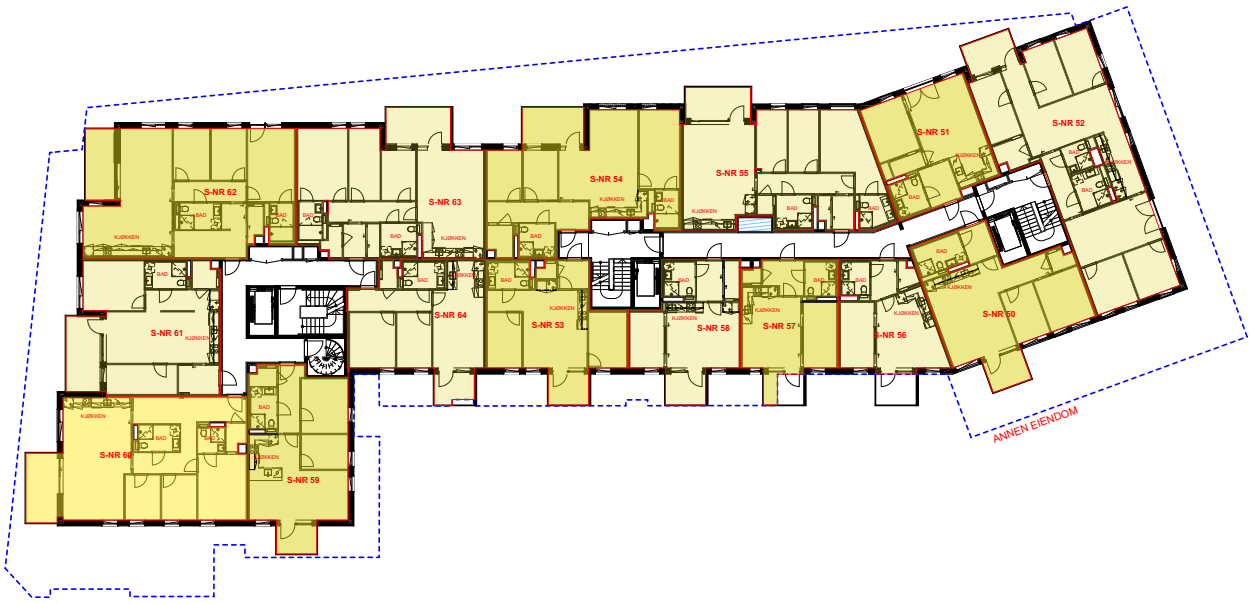
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 4. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-04-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

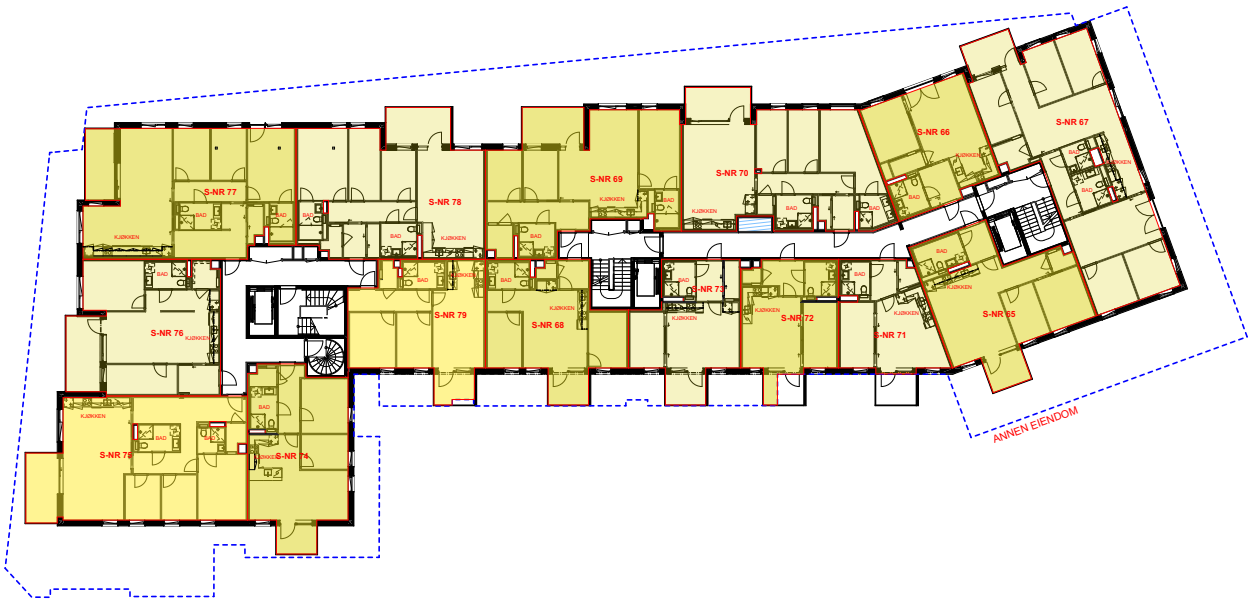
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 5. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-05-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

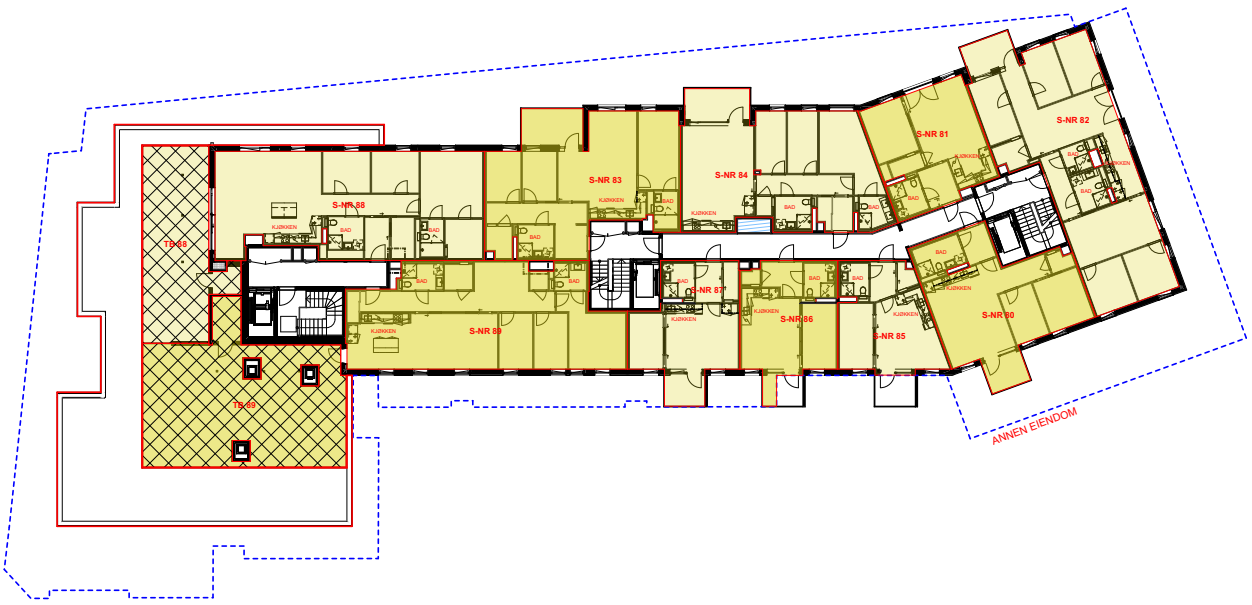
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 6. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-06-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

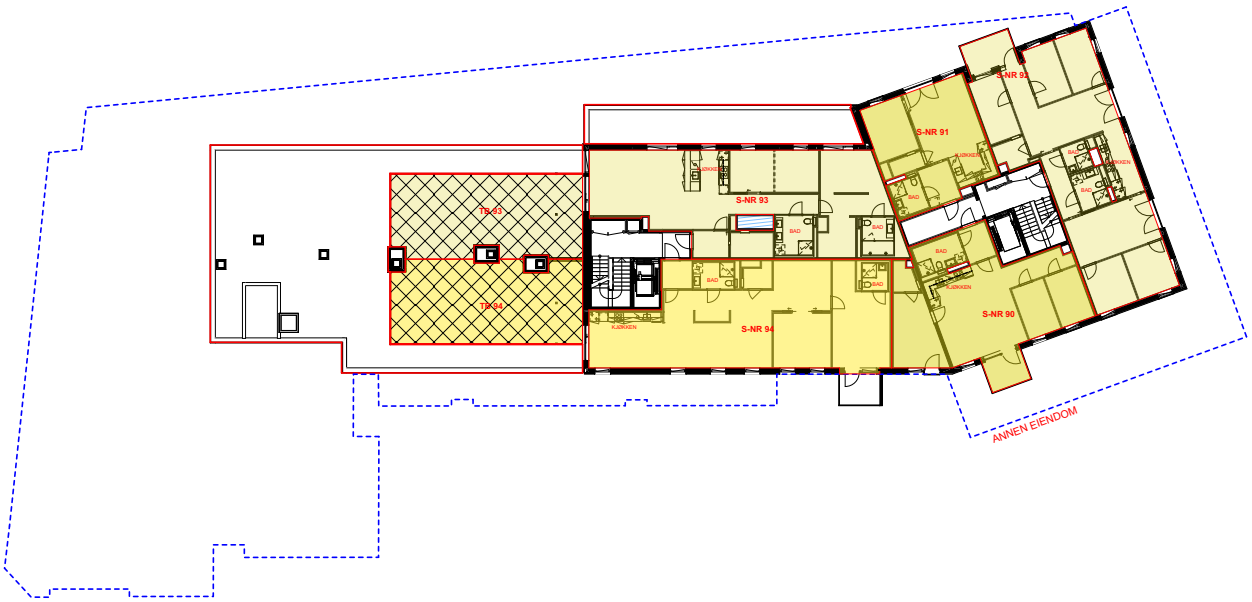
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 7. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-07-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

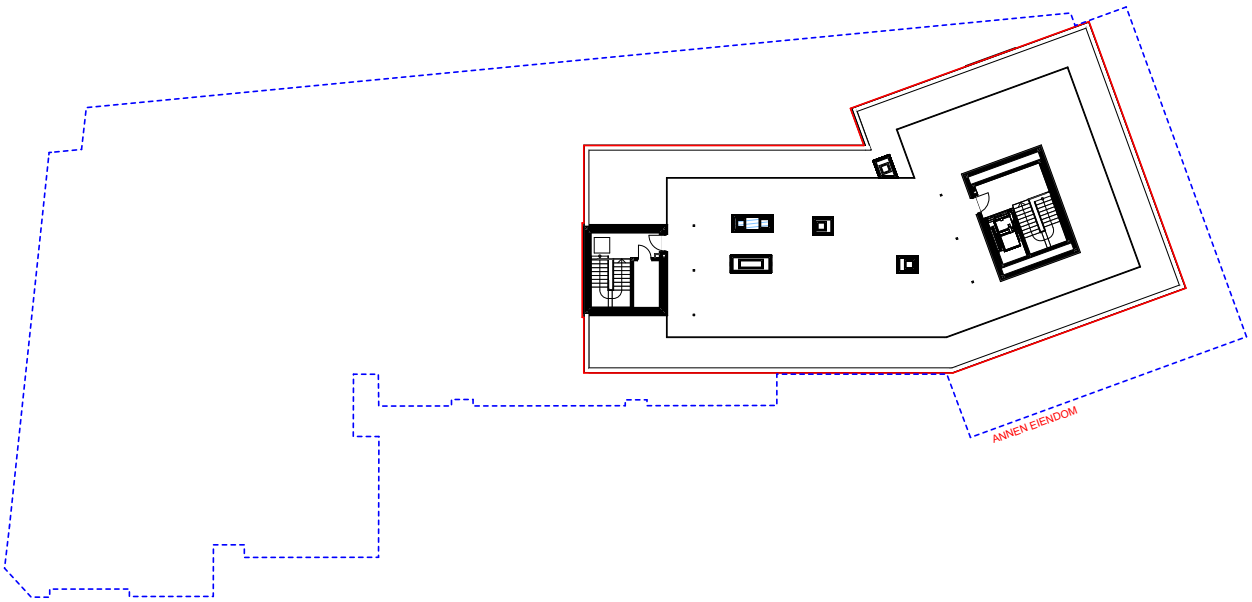
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 8. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-08-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

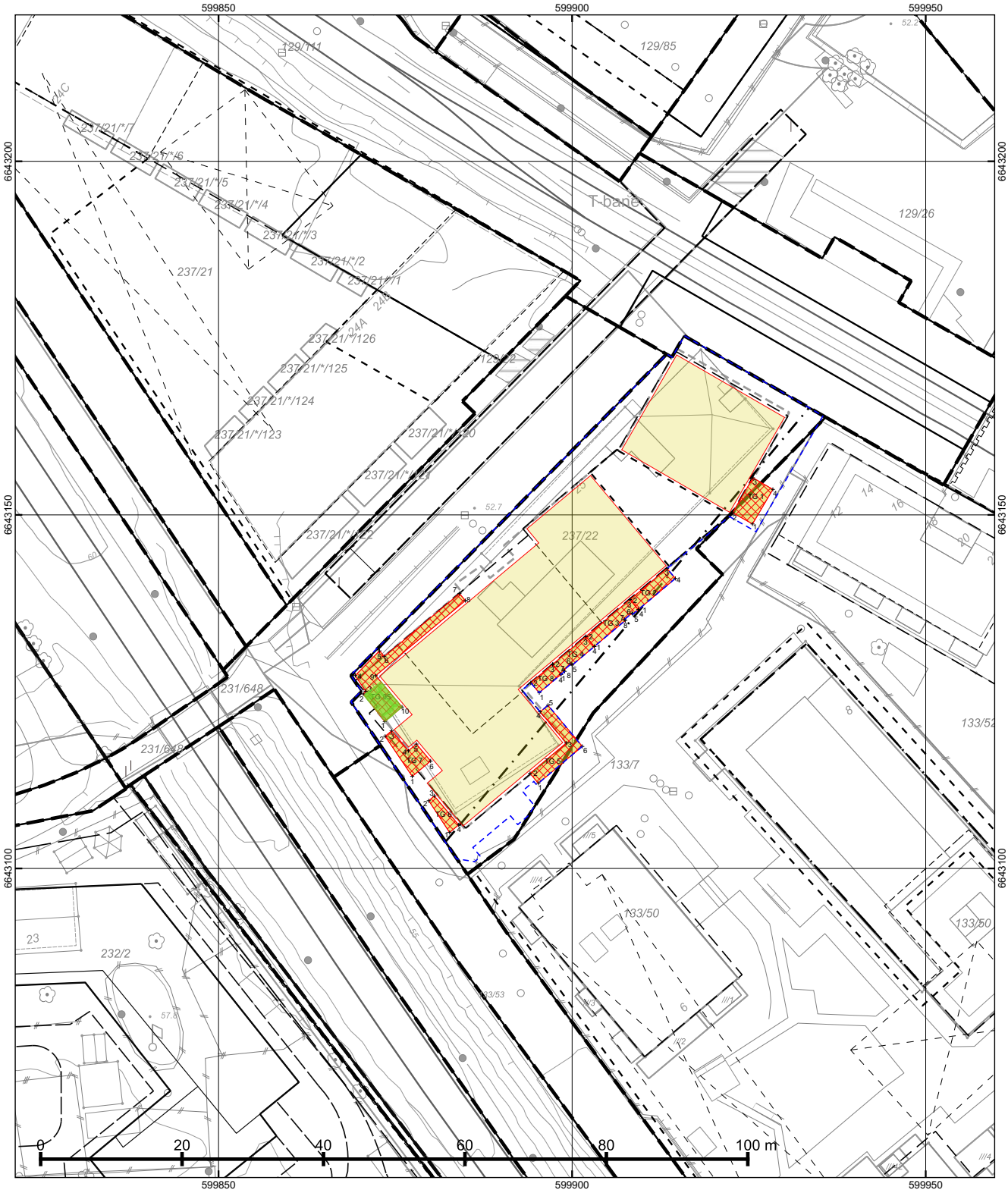
Skedsmogata 25

Seksjonering Plan 9. Etasje SAMEIE

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
25.04.2023	TAA	NH
Prosjektnr.: 1705		**Målestokk:** 1:300
Tegningsnr.: VARIO-09-A-200-29-002		**Rev**

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - Vedlegg 2



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

4B ARKITEKTER AS FOR SKANSKA NORGE AS

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 308838/ 86463590

Deres ref.:

Adresse:
SKEDSMOGATA 25

Kommentar:

Gnr/Bnr: 237/22

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.

Beskrivelse: SITUASJONSPLAN SEKSJONERING PLAN 1
NR: SK25-00-A-200-10-101
Dato:
Revidert dato: 16.06.2023

foreløpig 31.08.2023

HUSORDENSREGLER FOR ENSJØ TORG 6 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 24.04.2025

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

1. Hensikt

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

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

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

2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

4. Fellesarealer og oppganger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Balkong og felles takterrasse

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

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

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

Vis hensyn til naboer og nabosameier når du bruker takterrassen.

4.2. Sameiets beboerrom

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

Beboerrommet kan bookes via Vibbo.

Regler for bruk av sameiets beboerrom:

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

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

5. Avfallshåndtering

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

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

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

6. Arbeider som krever autorisert personell

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

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

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Fasadeendringer

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

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

Søknader rettes styret på: ensjotorg6@styrerommet.no

8. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

9. Bruk av grill

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

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

10. Dyrehold

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

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

11. Brudd på husordensreglene

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

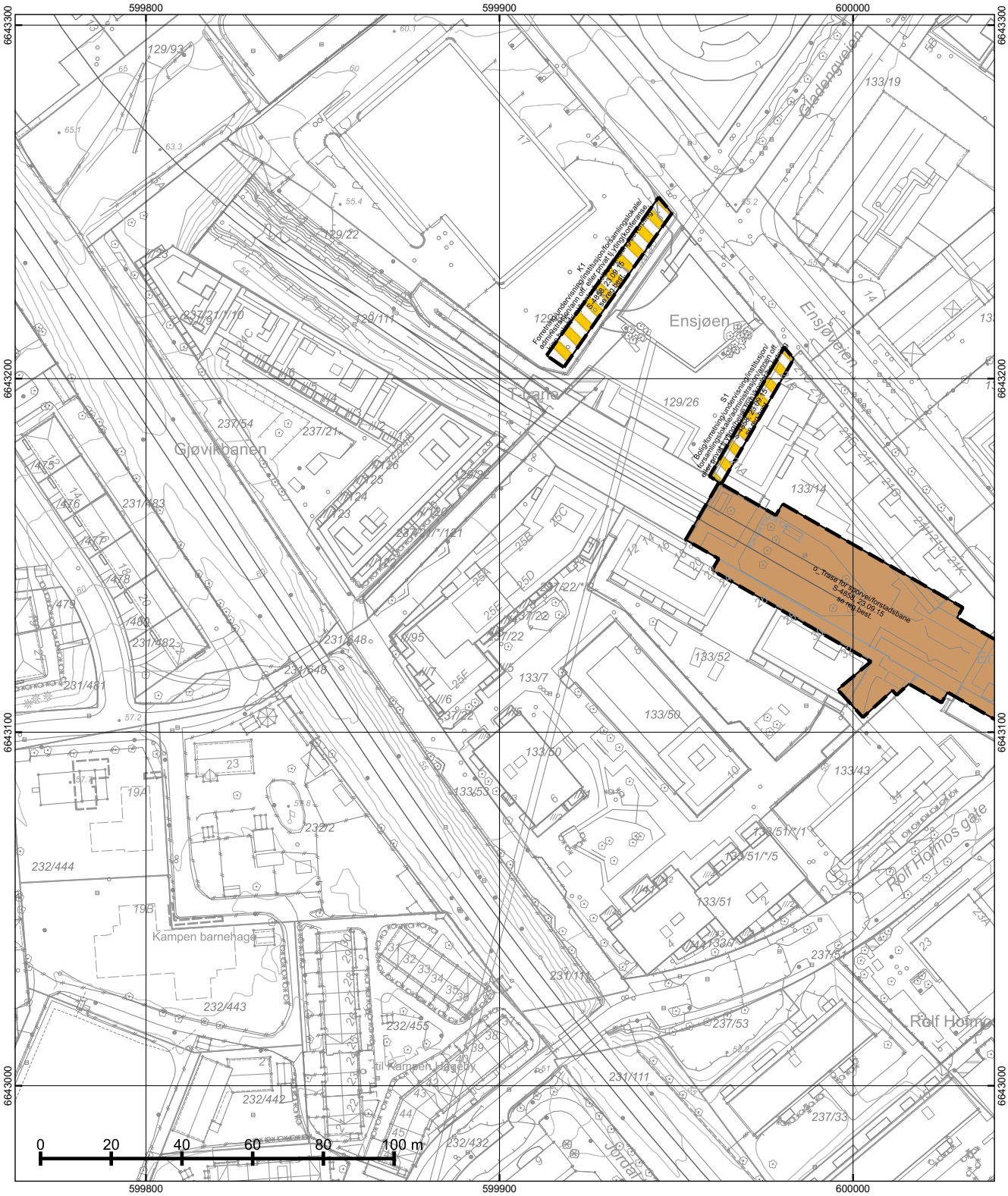
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

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

12. Endring av husordensreglene

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

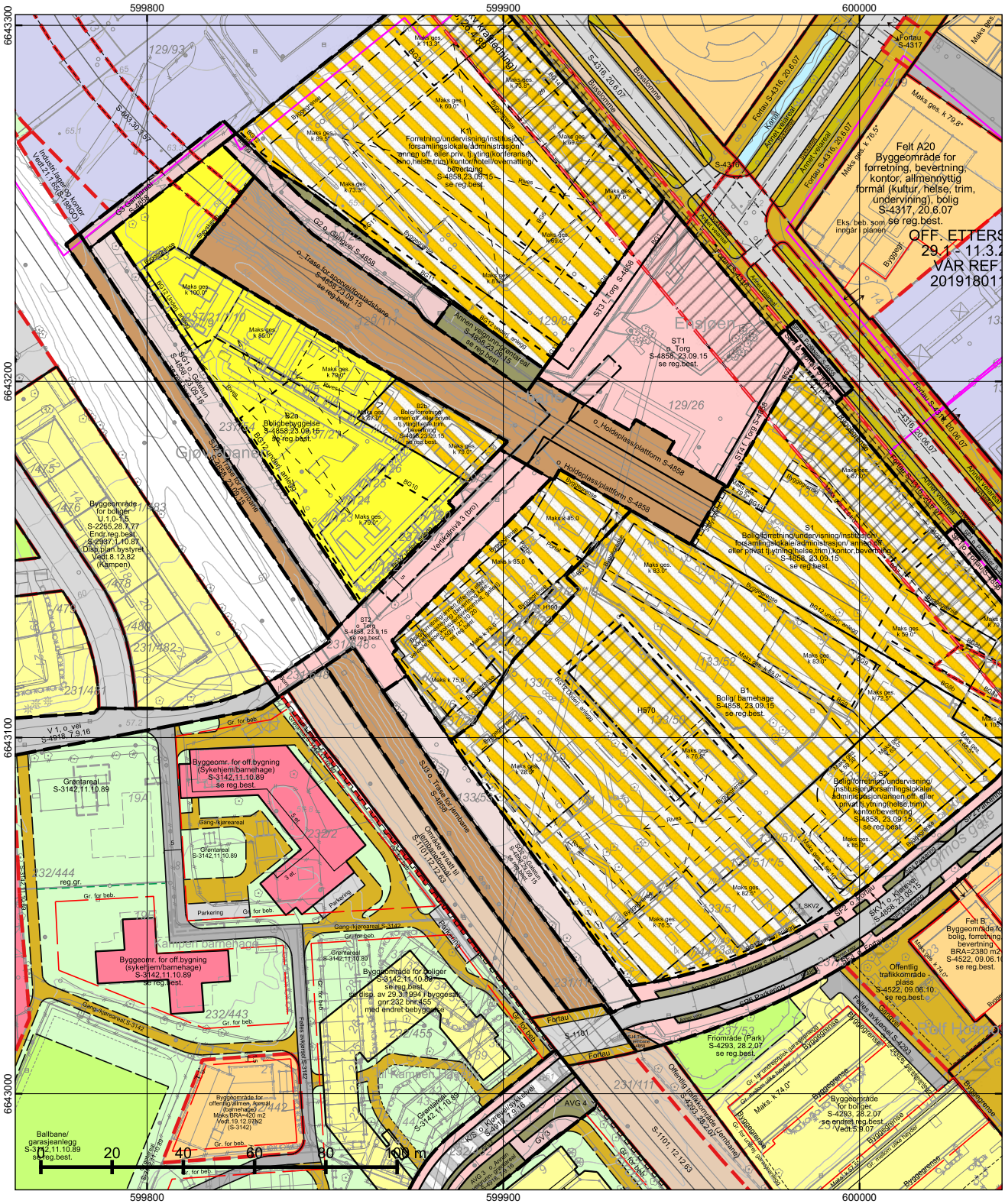
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159288/ 86534736
Deres ref.:
Adresse: Skedsmogata 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/22

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

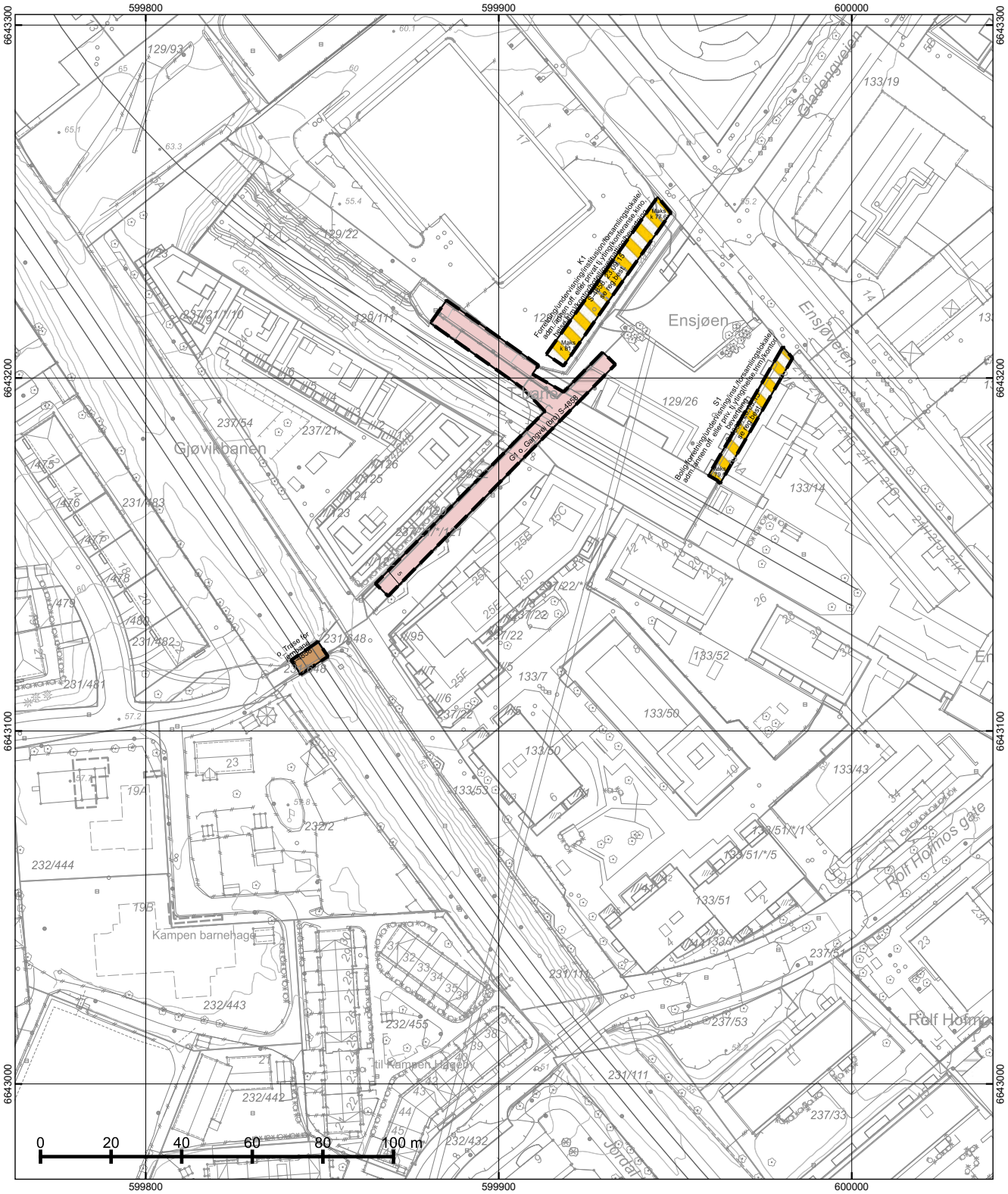
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159288/ 86534736
Adresse: Skedsmogata 25
Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159288/ 86534736

Adresse: Skedsmogata 25

Gnr/Bnr: 237/22

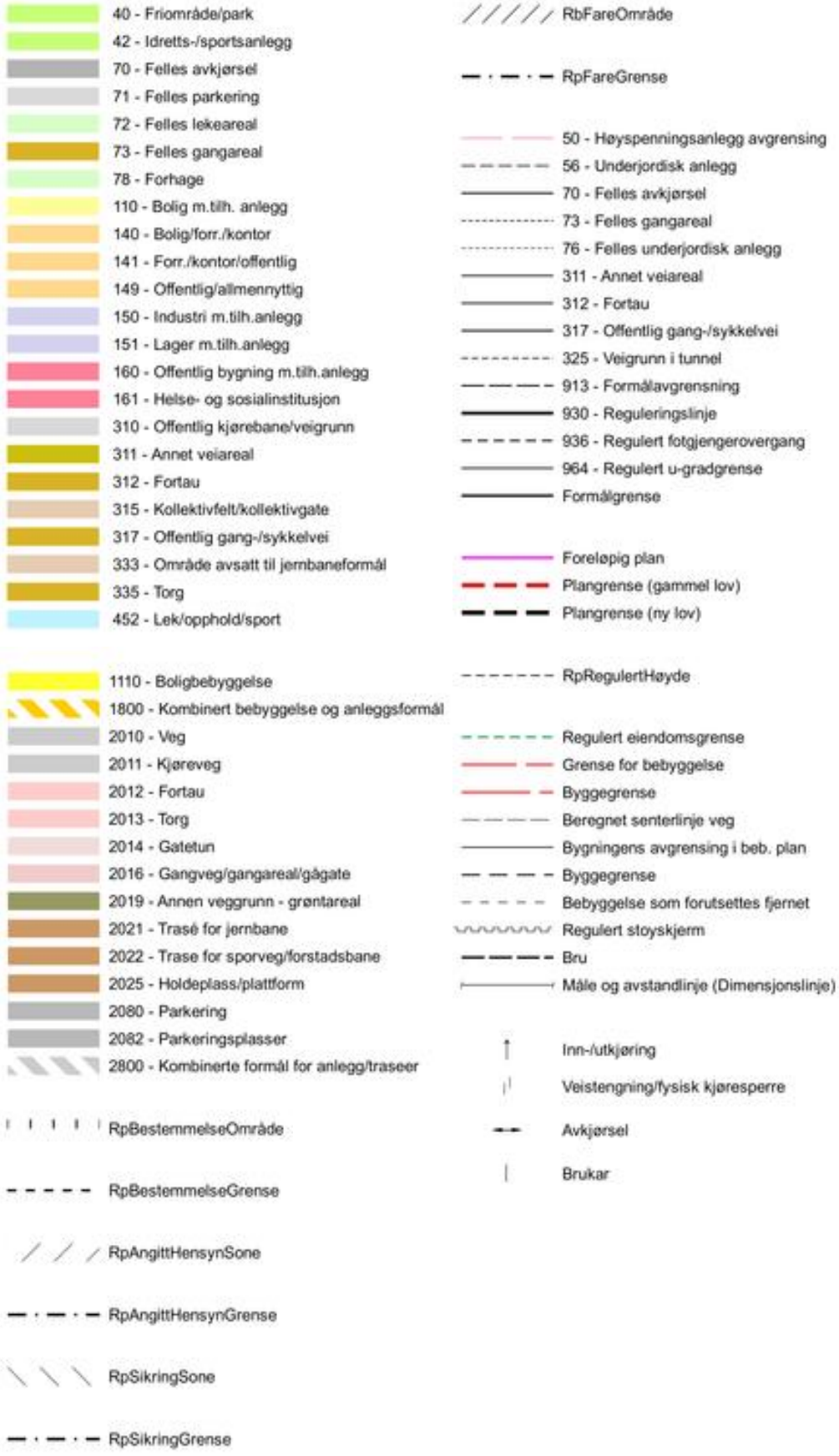
Deres ref.:

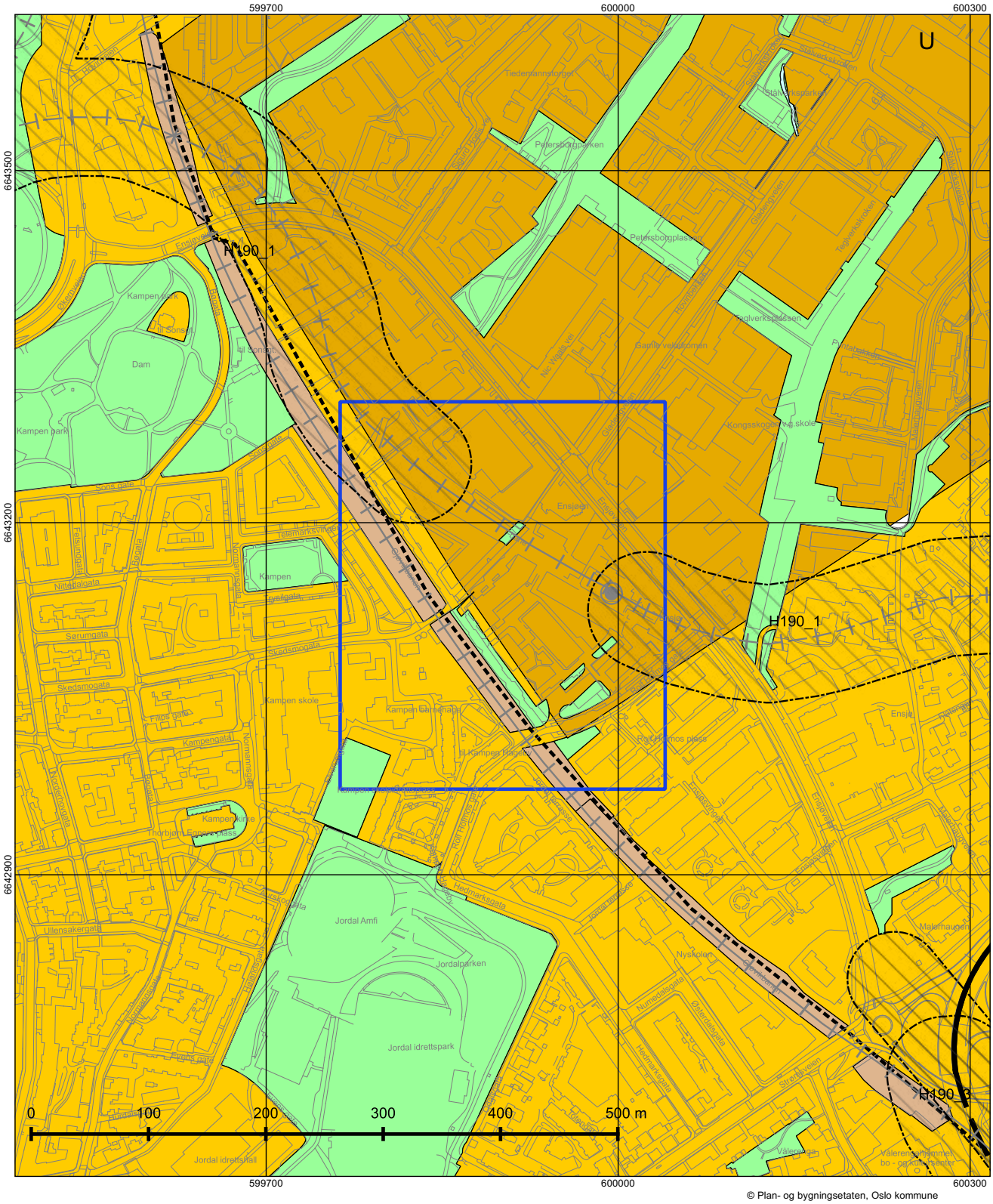
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159288/86534736
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Philip Magnussen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534736
Deres ref: 9277414

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 237, BNR. 22.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 237, bnr. 22.

GNR. 237 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1939.

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

1717 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

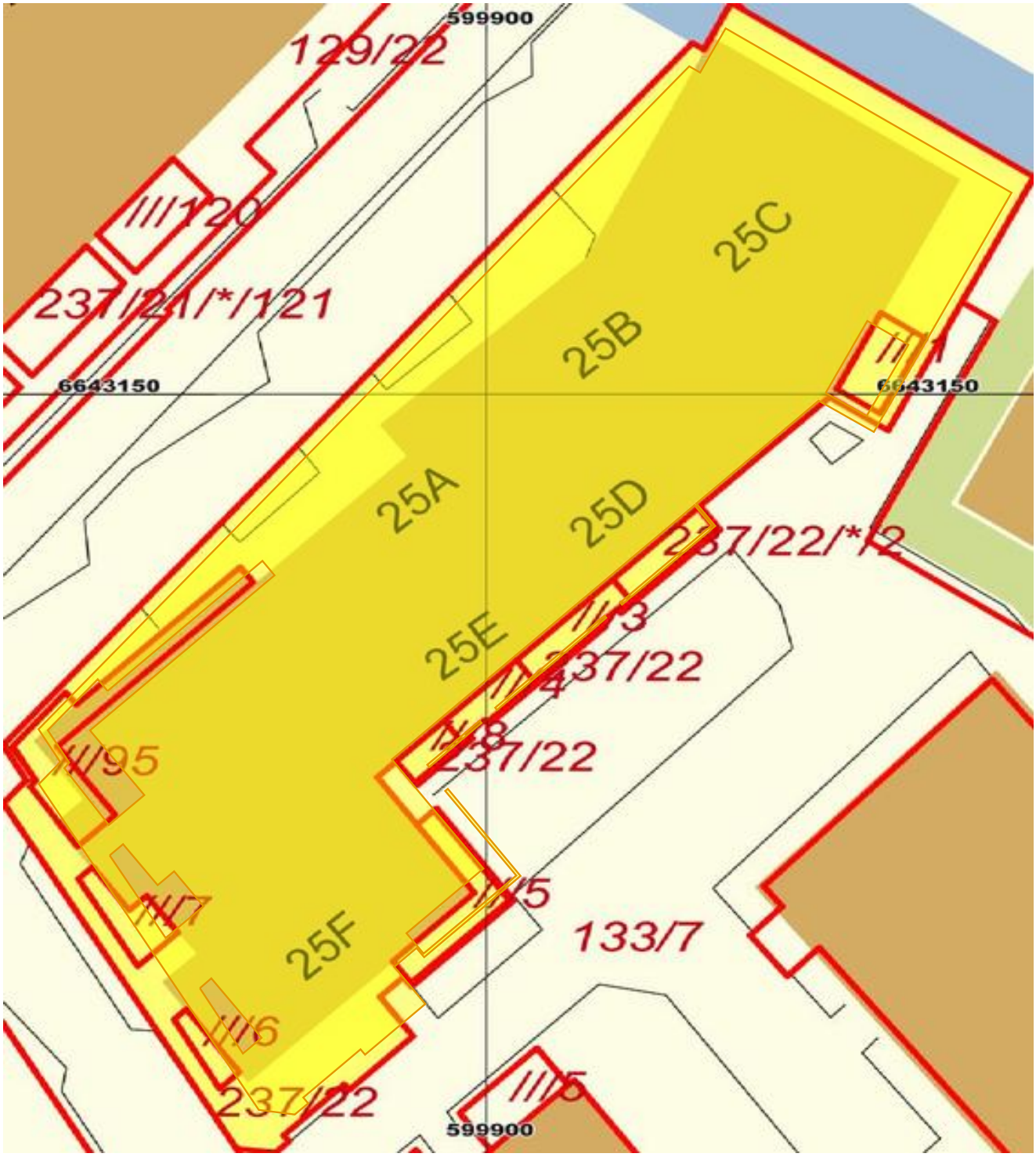
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-5097

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Skedsmogata 25

Vedtaksdato: 21.10.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201801331
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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKEDSMOGATA 25

Gnr/bnr 237/22, 129/23, 129/26
Kartnummer OIB-201801331, 05.04.2019 og revidert 20.01.2020

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bymessig og banebasert boligfortetting, og dermed ferdigstille detaljplanleggingen av Tyngdepunktet. Det legges til rette for utadrettet virksomhet på gateplan mot torgplassen i vest, og etablering av portal/passasje gjennom planområdet, som del av Søndre tverrforbindelse.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (bevertning, kafe, velvære, helse, konsulentvirksomhet, galleri) (pbl. § 12-5 nr.1)

1.1. Utnyttelse

Bruksarealet skal ikke overstige 9 000 m^2. Herav tillates inntil 320 m^2 BRA forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Boder tilknyttet boliger og tekniske rom, helt eller delvis under terreng, skal ikke medregnes i BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

I 1.etasje i fasade mot nordvest skal det innpasses utadrettet virksomhet på sørsiden av portalen, og sykkelparkering på nordsiden av portalen.

1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som er angitt på plankartet. Innenfor de øverste 4 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og felles takboder, innenfor maksimum 15 % av underliggende takflates areal.

Takoppbygg for heis og trapp tillates med høyde inntil 4,0 meter over underliggende takflate. Andre takoppbygg tillates med høyde på maks 2,5 meter over underliggende takflate.

Takoppbygg for heis og trapp og andre faste konstruksjoner skal være inntrukket minimum 3 meter fra bygningens hovedfasadeliv.

Balkonger mot nordvest og sørvest kan ha en maksimal dybde på 2,4 m og kan maksimalt krage 1,6 meter utenfor byggegrensen.

Balkonger mot sørøst kan maksimalt krage 2 meter utenfor byggegrensen.

Det tillates ikke utkragede balkonger mot nordøst (mot T-banen).

Det tillates balkonger utenfor formålsgrensen mot sørøst.

Balkonger skal være utkraget, ikke understøttet. Balkongene skal fremstå som enkeltstående, og ikke som sammenhengende «bånd».

Det skal være minimum 4 meter fri høyde fra underside balkong til terreng/gateplan.

1.3 Utforming

Generelt
Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og høy kvalitet i materialvalg. Det skal skapes variasjon i fasadeuttrykket mot de offentlige rommene ved hjelp av for eksempel fasadeinndeling, materialvalg og balkongutforming. Det skal være variasjon i fargebruken, for eksempel ved å bruke farger fra Oslos historiske fargepalett.

Bymessig utforming
Fasaden i 1. etasje fra gatetun (S-4858 – SG2) til portalen skal utformes med stor andel glass slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot offentlig torg (S-4858 – ST2)/Kampenpassasjen. All utadrettet virksomhet skal ha direkte og trinnfri inngang fra torget. Overkant gulv i 1.etasje skal flukte med torgets bygulv.

Innendørs sykkelparkering i bebyggelsens første etasje skal ha fasade som gir innsyn/utsyn.

Tak
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Portal (Søndre Tverrforbindelse)
Portalen skal gjennom utforming, materialvalg og belysning gis en tydelig offentlig karakter. Belysning skal være en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres innganger til bolig og fellesareal fra portalen. Innganger til forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting tillates fra portalen.

1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Planområdet skal ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 35 % av boligene skal være mellom 35-50 m² BRA.
- Minimum 40 % av boligene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 25 m² BRA.

Det tillates ikke boenheter med areal mindre enn 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst.

1.5 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Boliger skal ha minimum 0,4 og maksimum 0,5 bilparkeringsplasser pr 100 m^2 BRA bolig
- Forretning skal ha 0 bilparkeringsplasser
- Privat/offentlig tjenesteyting skal ha 0 parkeringsplasser

Minst 20 % av bilparkeringsplasser i bolig skal ha tilgang til ladestasjoner.

Minimum 5 % av alle bilparkeringsplasser skal være utformet for, og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangsplan og skal opparbeides etter følgende norm:

- Boliger skal ha minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA.
- Forretning skal ha minimum 18 plasser per 1000 m^2 BRA.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal ha overbygg. Det skal avsettes plass til minimum 5 familie-/varesykler.

I tilknytning til sykkelparkeringen skal det være avsatt areal egnet til sykkelvedlikehold og vask av sykler.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjøres gjeldende.

Bilparkering løses under terreng på naboeiendom (gnr./bnr. 133/49).

1.6 Varelevering og renovasjon

Sørøst i planområdet skal det etableres dypoppsamlere for boligene innenfor planområdet.

Adkomst for varelevering og servicetrafikk, inkludert adkomst til renovasjonspunkt, skal skje sør for planområdet, via gatetun S-4858 SG2.

1.7 Krav til uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av total BRA for bolig. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 20 % være samlet felles uteareal (SFUA).

Minimum 20 % av MFUA skal ha sollys i 5 timer per 1.mai.

Felles uteareal på takterrasse for planområdet kan medregnes i MFUA.

Felles takterrasse skal utformes med inndeling i ulike oppholdssoner.

Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter. Det tillates fysisk skjerming mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med helhetlig preg og med gode overganger mot tilliggende arealer. Innenfor MFUA skal det etableres utearealer for differensierte brukergrupper: små barn (0-4 år), større barn og voksne. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

Felles uteoppholdsarealer på terreng og på tak skal fremstå som frodige og ha variert beplantning og møblering samt være inndelt i tydelige soner for forskjellig type bruk. Grønne flater skal utgjøre minimum 1/3 av takflaten. Vekst- og drenslag skal minimum ha en dybde på 100 mm (sedum), for plantefelt beregnet på større busker og trær skal dybden minimum være 500 mm.

Tiltak for å håndtere overvann skal være en naturlig del av uteoppholdsarealene, og fremstå som elementer for opplevelse.

Dekket utenfor næringslokalene mot nordvest skal opparbeides som en videreført del av tilgrensende regulert torg, med lik materialbruk, og fremstå med offentlig karakter.

Utomhusarealene i nordvest, som grenser til torg (S-4858 – ST2), skal opparbeides med sittebenker og egnet beplantning.

1.8 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal innenfor planområdet. Planen skal vise:

- tilknytning og møte med tilstøtende arealer
- opparbeidelse med spesifisering av dekke og angivelse av materialbruk
- stigningsforhold og kotehøyder
- plassering og utforming av lekeareal
- belysning, utemøbler og eventuelt andre fastmonterte elementer
- adkomster og gangveier med angivelse av hvordan universell utforming er ivaretatt
- beplantning
- parkeringsplasser for sykkel
- åpen overvannshåndtering
- tiltak i henhold til blågrønn faktor-metoden
- eksisterende og fremtidig terreng
- utforming av portalen og Søndre tverrforbindelse gjennom feltet
- renovasjonsløsning
- varelevering
- brannoppstillingsplasser
- adkomst og snumuligheter for brannbil, renovasjonsbil og varetransport.

Utomhusplanen skal være godkjent sammen med rammetillatelse.

Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig, i henhold til MFUA-krav, godkjent utomhusplan og takplan, før det gis midlertidig brukstillatelse.

1.9 Takplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- opparbeidelse av takterrasse/takhage med spesifisering av dekke og angivelse av materialbruk
- stigningsforhold og kotehøyder
- plassering og utforming av soner for forskjellig typer bruk
- beplantning
- åpen overvannshåndtering

- sol- og vindskjerming
- belysning og fast møblering.

1.10 Tillatelse fra Sporveien/Bane Nor

For alle planlagte tiltak eller anleggsvirksomhet i en avstand på 30 meter eller nærmere T-banen skal det søkes om tillatelse hos Sporveien/Bane Nor før rammetillatelse.

1.11 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.12 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt iht. 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering, og med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % (1,4).

I trinn 1 og 2 (normale og større regnskyll) skal vannet infiltreres, forsinkes og fordrøyes ved bruk av åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse, som grønne tak, regnbed, trær, grøfter, nedsenkede grønne arealer og permeable flater. Overvannet skal utnyttes som en ressurs, og samspill med grønnstruktur skal vektlegges.

I trinn 3 (ekstreme nedbørsmengder) skal vannet ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier, alternativt mellomlagres i tilrettelagt oversvømmelsesareal. Hele nedbørsfeltet skal tas i betraktning ved beregning av nedbørsmengder og håndtering av flomvann. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier opprettholdes.

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem en helhetlig plan for overvannshåndtering, med utdypende beskrivelser og beregninger for alle trinnene i 3-trinsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes og vises på kart. Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt overvannsløsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

1.13 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstille 0,4.

1.14 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T- 1442:2016, tabell 3 (eller senere retningslinje som erstatter denne) skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
- Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal utenfor luftevindu ha støynivå under grenseverdi gitt i T-1442:2016.
- Det tillates tiltak i eller utenfor fasade for å sikre støynivå under grenseverdiene. Tiltak må fremstå som en integrert del av bygningen og ha gode arkitektoniske kvaliteter.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442:2016

2 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

2.1 Andre sikringssoner (H190)

Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannsledning ikke får skader eller senskader.

De tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse.

3 Bestemmelser til bestemmelsesområder

3.1 Bestemmelsesområde Portal

Det skal etableres en allmenn tilgjengelig portal gjennom bebyggelsen, innenfor regulert bestemmelsesgrense i kart, som en del av Søndre tverrforbindelse. Passasjen skal være minimum 4,5 bred og 8,0 meter høy.

Det skal etableres en sone med fri passasje i minst 4 meters bredde gjennom hele portalen.

4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4.1 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal Rolf Hofmos gate fra Ensjøveien til regulert gatetun (S-4858 – felt SG2) være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal Ensjøveien på strekningen fra krysset Rolf Hofmos gate frem til friområde i nordvest (Vestre parkdrag), være sikret opparbeidet.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal torg (S-4858 – felt ST2) og gatetun (S-4858 – felt SG2) være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal Søndre tverrforbindelse gjennom planområdet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.09.2025
NILS HALVORSEN	202101264 - 89 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	SKEDSMOGATA 25	Eiendom:	237/22/0/0
Tiltakshaver:	SKANSKA BOLIG AS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Skedsmogata 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bolig- og næringsbygg, mottatt 14.08.2025.

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 202101264			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	SK25-00-A-200-10-001	10.12.2020	1/52
Landskapsplan	E11-LP001	08.01.2021	1/54
Plan 9. Takplan	SK25-09-A-200-20-001	20.01.2020	1/67
Snitt A	K25-00-A-200-420-001	15.12.2020	1/68
Snitt B	SK25-00-A-200-420-002	15.12.2020	1/69
Plan kjeller	SK25-U1-A-200-20-001	22.04.2021	17/6
Plan 1 Etasje	SK25-01-A-200-20-001	26.04.2021	17/7
Plan 3 Etasje	SK25-03-A-200-20-001	20.01.2021	17/9
Plan 4 Etasje	SK25-04-A-200-20-001	20.01.2021	17/10
Plan 5 Etasje	SK25-05-A-200-20-001	20.01.2021	17/11

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 6 etasje	SK25-06-A-200-20-001	20.01.2021	17/12
Plan 7 Etasje	SK25-07-A-200-20-001	20.01.2021	17/13
Plan 8 etasje	SK25-08-A-200-20-001	20.01.2021	17/14
Fasade Nord-Øst	SK25-00-A-200-42-001	15.12.2020	17/15
Fasade Sør-Øst	SK25-00-A-200-42-002	15.12.2020	17/16
Plan 2 med ny balkong	SK25-02-A-200-20-001	10.06.2022	41/4
Fasade sørvest	SK25-00-A-200-42-003	30.06.2022	44/3
Fasade nordvest	SK25-00-A-200-42-004	30.06.2022	44/4

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

Hedda Opdahl - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SKANSKA BOLIG AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO



FORELØPIG 03.05.2021

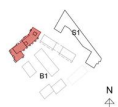
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kvalk
A	YANZUER REV. IHT DAGSLYSKRAV		TAA	NH

Tegningsnummer

Rigg	Fl.	Fag	B.bolig	Dlgn	Løpenr.	P.fase	Rev.	Stat.
SK25-03-A-200-20-001						B	A	G

ARK	4B Arkitekter AS ansv. Halvorsen 22 86 02 00 mr@4b.no	RIBr
RIB		RIA
RIE	Rådg. ing. Elektro ansv. tlf Epost	VVA
RIV	Rådg. ing. VVS ansv. tlf Epost	
LARK	Landskapsarkitekt ansv. tlf Epost	

Lokaliseringsfigur



Koordinatsystem: EUREF NTM Sone 10 Høydereferanse: NN2000

Fase
KALKULASJON

Tiltakshaver
SKANSKA
Pb 1175 Sentrum, 0107 Oslo, tlf. 67 86 64 31

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo, tlf. 22 86 02 00 e-post: 4b@4b.no

Prosjektnr	Prosjektnr PQ
1705	SK25

Filnavn	Dato	Målestokk/format
SK25-Skedsmogata 25	20.01.2021	1:100 / A1

Godkjent	Kontroll prosjekt		Kontroll uttakende	
	Sign	Kontroll	Sign	Kontroll
	NH	Ikke		

Tittel
Skedsmogata 25
gnr.207/22, 129/23, 129/26

Plan 3. Etasje

Rigg	Fl.	Fag	B.bolig	Dlgn	Løpenr.	P.fase	Rev.	Stat.
SK25-03-A-200-20-001						B	A	G

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0124/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skedsmogata 25B 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 22, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Adiam Teklay
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nordstrand
a.teklay@nordvikbolig.no
969 87 278

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