NORDVIK

Rolf Hofmos gate 10

2 soverom | 106 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rolf Hofmos gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Råflott leilighet over to plan med 115 m² gulvareal og takhøyde opptil 4,7 m. Ny i 2021. Heis og felles takterrasse

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 556,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

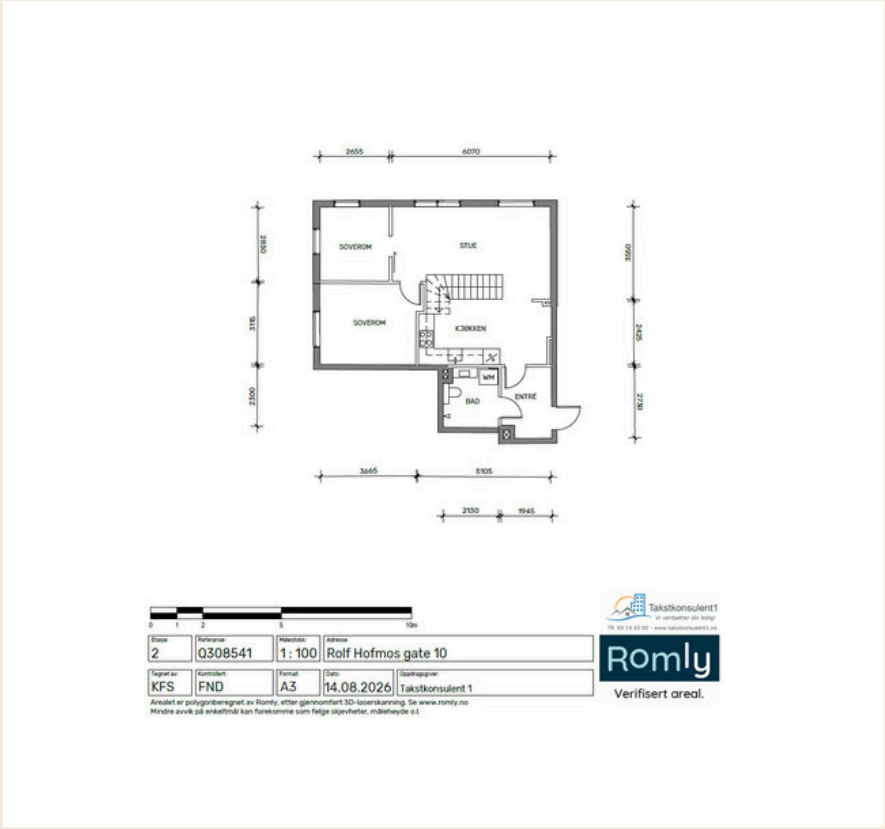
Kort fortalt

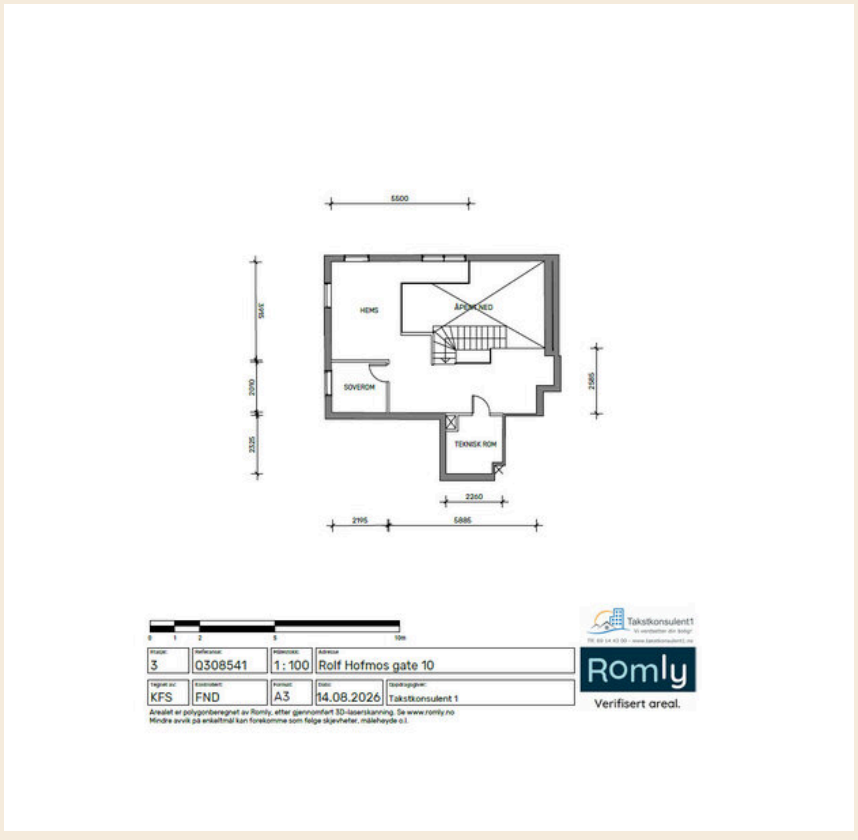
Unik og moderne leilighet over to plan fra 2021, med en imponerende takhøyde på opptil 4,7 meter, store vindusflater og fransk balkong. Boligen holder en gjennomgående høy standard med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Den åpne og luftige planløsningen byr på et pent og moderne kjøkken, god plass til stort spisebord og en flott hems med flere bruksmuligheter. Videre får du to gode soverom og et moderne baderom. En stilren og gjennomført bolig med en spennende planløsning og flotte kvaliteter

- Sjelden leilighet med svært god planløsning
- Stue med nesten 5 meter takhøyde
- 115 kvm. gulvareal fordelt over 2 plan
- Store vinduer og fransk balkong
- Romslig hems/overtasje på 41 m² med flere soner
- Heisadkomst
- Felles takterrasse
- Disponerer 1 bod på ca. 8 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm





3. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm


PABLO PICASSO


SIEMENS


ARTISAN
BUTTER
QUALITY


FLOUR
SUGAR


FLOUR
SUGAR


CHESS


























CHESS


PABLO PICASSO


MAGNATONE






LG
2in1


LG
2in1











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
21-0251/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rolf Hofmos gate 10, 0655 OSLO
Gnr 133, bnr 50, snr 55 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sebastian Gjertsen
Marlene Lidström

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 590,- (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
2021

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 114 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 65 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Hems
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Forklarende tekst til arealberegningen:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Tegningen er sjekket opp mot originale byggetegninger.
Boligens geometri stemmer med opprinnelige tegninger, men det er gjort enkelte endringer på romløsning:
Det er bygd trapp og dennes projeksjon medtas i hemsens BRA-i.
Det er bygd et rom på hems som er benyttet som soverom.
Det er gjennomgående over 1,9m takhøyde i begge etasjer, med unntak av et lite område på hems som er

oppgitt som ALH.
Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir på tegninger arealberegning med 2 desimaler, så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. I tilfeller der flere etasjer er målt opp, som dette, rundes hvert plan av før summering.

Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 7,91 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og hems med innredet rom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 7,91 m².

Standard
Hovedetasje:
Spisestue/stue:
Her får man en imponerende spisestue med store vindusflater og sydvestvendt fransk balkong som sørger for svært gode lysinnslipp. Den fantastiske takhøyden på hele 4,74 meter gir rommet en helt egen karakter og en flott følelse av volum. Her er det god plass til et stort spisebord, og rommet ligger i åpen løsning mot kjøkkenet – perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Flott 1-stavs parkett på gulvet og en ny, moderne trapp opp til hemsen kompletterer rommet.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken med mørk innredning, glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet byr på rikelig med både skap- og benkeplass og har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt.

Bad:
Fresht og moderne bad med flislagte vegger og gulv med behagelig vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap med belysning og et praktisk dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin under et praktisk, plassbygd skap. Himlingen har malte plater med innfelte downlights, og badet har balansert ventilasjon.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom nummer to er et fleksibelt rom som passer utmerket som gjeste-, barne- eller hjemmekontor, avhengig av behov. Her er det plass til seng, nattbord, kommode og garderobeskap.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. En flott, plassbygd garderobeløsning sørger for svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og praktisk entré. Inngangsdøren er utstyrt med Yale Doorman.

Hems:
Flott hems med åpen løsning ned mot spisestuen, som gir en spennende og luftig forbindelse mellom etasjene. Hemsens areal er i dag innredet med en hyggelig sofaseksjon og tilhørende møbler, og gir et fint ekstra oppholdsareal. Dagens eier har benyttet det innredede rommet på hemsen som soverom. Det opplyses imidlertid at rommet ikke er godkjent som soverom. Hemsens øvrige areal har en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

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

Parkering
Det kommer jevnlig parkeringsplasser til salgs eller leie i Ensjø torg garasjesameie.

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.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff rehab. Satt opp lettvegg. Nyttapp. Byttet ut trapp, med godkjent trapp, TEK17 standard.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke hos oss, men noen av leilighetene med utvendige balkonger har hatt noen feil som skal tas med utbygger.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Skjeggkre i sameiet etter ferdigstillelse av nybygg, ble behandlet av skadedyrfirma i 2024, ikke observert siden.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av takstmann, august 2026.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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 og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og med 3-lags glass, datert 2019.
Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, datert 2021. Med adkomst til fransk balkong.
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: En sydvestvendt fransk balkong.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TGIU
Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Varmtvannsbereder/tank
Det er sentral varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene(pendler) i stue
- Hue-lyspærer
- Vaskemaskin

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager 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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i hele 2. etasje og elektrisk varme i 3. etasje.

Vannbåren varme, avregnes a-konto under felleskostnadene.
Mellom 500-700 per mnd.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2488 kWh
Strømkostnad forrige år: 2343 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 31.07.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 556,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd via RiksTV, a-konto energi, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
A-konto energi: 702,00
Felleskostnader likt fordelt: 395,00
Bredbånd: 169,00
Vedlikeholdsfond: 161,27
Felleskost brøk: 2 984,08
TV/bredbånd: 145,00

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 6000 kr
- Vedlikeholdsfond ca 160kr i mnd for fremtidige utgifter i sameiet.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 441,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 587 036,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 348 145,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV- og bredbånd via RiksTV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ensjø Torg 4 Boligsameie, orgnr. 926144073

Om sameiet
Sameiets navn er Ensjø Torg 4 Boligsameie og består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 50 i Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er PWC.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsrapport:
1) Styrets arbeid:
- Garantibefaring av fellesarealer og reklamasjoner mot utbygger Skanska
- Oppgradering av sikkerhet og adgangskontroll i fellesarealene
- Etablering av vedlikeholdsfond og oppstart av vedlikeholdsplanlegging
- Budsjett 2026, justering av felleskostnader og leverandøravtaler
- Samarbeid med nabosameiene Ensjø Torg 2 og 3, samt Ensjø Torg Utomhussameie
- Oppfølging av beboerhenvendelser via Vibbo
- Vedlikehold av grøntarealer og terrassebord på takterrassen
- Forsikringssaker og befaringer
- Vedlikehold av bygningsmasse, oppfølging av leverandører og inspeksjoner

Samarbeid og planer for 2026:
Hovedprioriteringene er:
- Aktiv oppfølging av reklamasjonssaker mot Skanska
- Oppbygging av vedlikeholdsfondet og utarbeidelse av vedlikeholdsplan
- Kartlegge muligheter for kollektive avtaler med nabosameiene
- Løpende vurdere behov for elektronisk adgangskontrollsystem
- Innkjøp av terrassemøblement til takterrassen
- Kartlegge oppgraderingsbehov i fellesarealer som bærer preg av slitasje
- Forbedre beboerinformasjon på Vibbo med hyppigere oppdateringer om styrets arbeid

"Sameiet står per i dag i en juridisk tvist med Skanska knyttet til reklamasjonssaker som ikke er løst gjennom dialog. Styret og sameiets advokat vurderer at sameiet har en god sak, men det ser dessverre ut til at Skanska spekulerer i å trenere prosessen juridisk så lenge som mulig. Saken tar betydelig tid og ressurser, og dersom tvisten må bringes inn for tingretten vil det høyst sannsynlig kreve hele sameiets rettshjelpsdekning gjennom Tryg. Det er for tidlig å forutsi det videre forløpet, men per nå fremstår en rettsprosess som vanskelig å unngå."

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Vedtektsendring av § 5-2 – Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Følgende ble vedtatt: "Vedta endringene i § 5-2(2) – tilføy «og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene»
i opplistingen av felles installasjoner.".
- Styrehonoraret for 2026 fastsettes til kr 173 000.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt. Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 684,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:

"Sameiet leverer et årsresultat på kr 249 423 for regnskapsåret 2025 – nesten dobbelt så høyt som budsjettert resultat på kr 129 266 og vesentlig bedre enn fjorårets resultat på kr 142 933. Gjennomgang og justering av leverandøravtaler i løpet av 2025 bidro til samlede kostnadsreduksjoner på om lag kr 134 500, og er en vesentlig del av det gode resultatet for året.

Etter balansedagen mottok sameiet en forsinket fjernvarmefaktura fra Ensjø Torg Garasjesameie på ca. kr 70 000 som gjelder 2025. Justert for denne hendelsen ville årsresultatet vært i størrelsesorden kr 180 000. Styret presiserer at sameiet ikke har som mål å gå med størst mulig overskudd – målet er en driftsmargin på om lag 5 % av totalbudsjettet, tilsvarende ca. kr 150 000.

Det rapporterte overskuddet reflekterer derfor ikke en varig underprising av felleskostnadene.
Resultatet overføres til sameiets egenkapital, som har økt fra kr 181 446 til kr 430 868 i løpet av året. Sameiets arbeidskapital per 31.12.2025 utgjør kr 433 566, og sameiet har ingen langsiktig gjeld. I starten av 2026 ble kr 150 000 overført til vedlikeholdsfondet slik at beløpet forrenter seg over hele året. Dersom den likvide situasjonen holder seg gjennom høsten, vil styret sette av ytterligere midler til vedlikeholdsfondet med sikte på å nå målet om kr 750 000 raskere."

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensreglement ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med lovlige husdyr. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7728382

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 610 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
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral beliggenhet i et spennende boligområde på Ensjø med kort vei til kafeer, butikker og offentlig kommunikasjon. Nabolaget er svært barnevennlig, rett ved Kampen økologiske barnebondegård.

Fra leiligheten er det 5 minutters gange til Ensjø T-banestasjon med hyppige avganger (linje 1,2, 3 og 4). T-banen tar deg inn til sentrum og Oslo S på 5 minutter. Kort gåavstand til busstopp på Etterstad hvor blant annet buss nr. 2B, 3N, 4N, 20, 37, 100 og 110.

Kort vei til Kampen, Vålerenga, Valle Hovin og Lille Tøyen hageby. Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Oslo kommune vedtok i 2004 at Ensjø skulle utvikles til en egen bydel, og forvandles fra bilby til urban boligby. I 2007 bevilget kommunen 305 millioner kroner til kjøp og utvikling av eiendommer på Ensjø. Det er en rekke forretninger, grøntområder, barnehager, skoler, samt tur- og sykkelstier.

Få minutters gange fra leiligheten finner du Kiwi, Rema 1000, og for trening finnes SATS Kampen og Fresh Fitness Ensjø. Kort vei til Hasle Torg med treningssenter, butikker, vinmonopol, matforretninger, kaféer og annet nyttig. Søndagsåpen matbutikk like i nærheten.

Flere flotte friområder som Etterstadparken, Valle Hovin og Jordal Amfi, samt grønne lunger som Kampen park og Tøyenparken. Det er også kort avstand til flere idrett/fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane m.m.

Ensjø er et område som har gjennomgått mye endring de siste årene. Fra å være et område med mye næringsvirksomhet er nå nye Ensjøbyen et etablert boligområde. Et rikt servicetilbud har vokst frem, og også etableringen av parker og grønne lunger. For nærmere informasjon om Ensjøbyen, gå inn på følgende nettside: http://www.ensjobyen.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.02.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Av saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten fremkommer det at søknad om ferdigattest ble sendt inn 30.01.2025. Arkitekten purret kommunen i januar 2026, da det fortsatt ikke var mottatt svar på søknaden.

Byggetegning:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for begge etasjene. Byggetegningen for hovedetasjen stemmer med dagens løsning, med unntak av at trappen er flyttet. Plantegningen for hemsen stemmer imidlertid ikke, da det er satt opp lettvegger for å etablere et ekstra rom. Dagens eier har benyttet rommet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til soverom, herunder krav til dagslys, ventilasjon mv. Kjøper overtar risikoen for dette.

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 bolig/barnehage etter bestemmelsene i S-4858 datert 23.09.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Rolf Hofmos gate - rehabilitering av jernbanebru som går over Rolf Hofmos gate
Saksnummer: 2026/03775 - Byggesak
Mottatt sak: 07.04.2026
Status: Under behandling

- 237/51 Rolf Hofmos gate - bytte av jernbanebru, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2026/02556 - Byggesak
Mottatt sak: 05.03.2026
Status: Under behandling

- Detaljregulering , Ensjøveien 16 - 22
Saksnummer: 2025/09924 - Plansak
Mottatt sak: 17.09.2025
Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Planforslaget legger opp til påbygg på to eksisterende bygninger, samt et nybygg. Det foreslås næringsbebyggelse med høyder som tilsvarer 2 etasjer og 6-7 etasjer med en maksimal utnyttelse på 30 000 m² BRA. Planforslaget sikrer også to gatetun, samt deler av parken Østre parkdrag.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201918011 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2019, Avsluttet: 17.03.2026
Denne saken fortsetter i sak 2025/06901
Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

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

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

301/133/50/55:
31.12.1937 - Dokumentnr: 14418 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1938 - Dokumentnr: 400369 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1938 - Dokumentnr: 13288 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1939 - Dokumentnr: 400679 - Erklæring/avtale
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1939 - Dokumentnr: 401951 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1939 - Dokumentnr: 401952 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1939 - Dokumentnr: 402232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1939 - Dokumentnr: 407519 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1939 - Dokumentnr: 406858 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1940 - Dokumentnr: 400406 - Erklæring/avtale
best om drennering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1942 - Dokumentnr: 7746 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1943 - Dokumentnr: 403821 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1949 - Dokumentnr: 10683 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1959 - Dokumentnr: 506216 - Best. om vann/kloakkledn.
kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1961 - Dokumentnr: 8685 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1963 - Dokumentnr: 513923 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Hedemargt 25
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1965 - Dokumentnr: 522198 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1972 - Dokumentnr: 515079 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1972 - Dokumentnr: 517359 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1975 - Dokumentnr: 502833 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1975 - Dokumentnr: 502853 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1976 - Dokumentnr: 514189 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1976 - Dokumentnr: 524092 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1979 - Dokumentnr: 521400 - Best. om adkomstrett
bestemmelser om annlegg og vedlikehold av tekniske ledninger.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1997 - Dokumentnr: 67069 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann og avløpsverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1998 - Dokumentnr: 45328 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2007 - Dokumentnr: 102948 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2007 - Dokumentnr: 102948 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2007 - Dokumentnr: 215750 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154684 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmenheten
Løpenr: 13721676
Bestemmelse om fri ferdsel
Gjelder også senere utskilte parseller eller seksjoner
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2016 - Dokumentnr: 770185 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Rett til midlertidig parkeringsplasser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 943534 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:1-6
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2019 - Dokumentnr: 393316 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1093275 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Plikt til å etablere støyskjerming
Bestemmelser om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reperasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2020 - Dokumentnr: 2532412 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/5038

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon (megler legger ut for stylingveiledning) kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg Styling veiledning før salg kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 181 450,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rolf Hofmos gate 10

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**4 min** 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**13 min** 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**13 min** 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**9 min** 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**11 min** 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	**20 min**

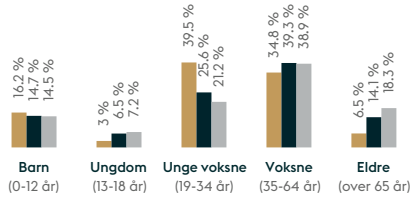
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**1 min** 0.1 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	**4 min** 0.3 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	**9 min** 4.6 km

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	**1 min** 0.1 km
Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	**3 min** 0.2 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	**4 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

Jordal ballbane og skatepark	5 min
Kampen park	6 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	6 min

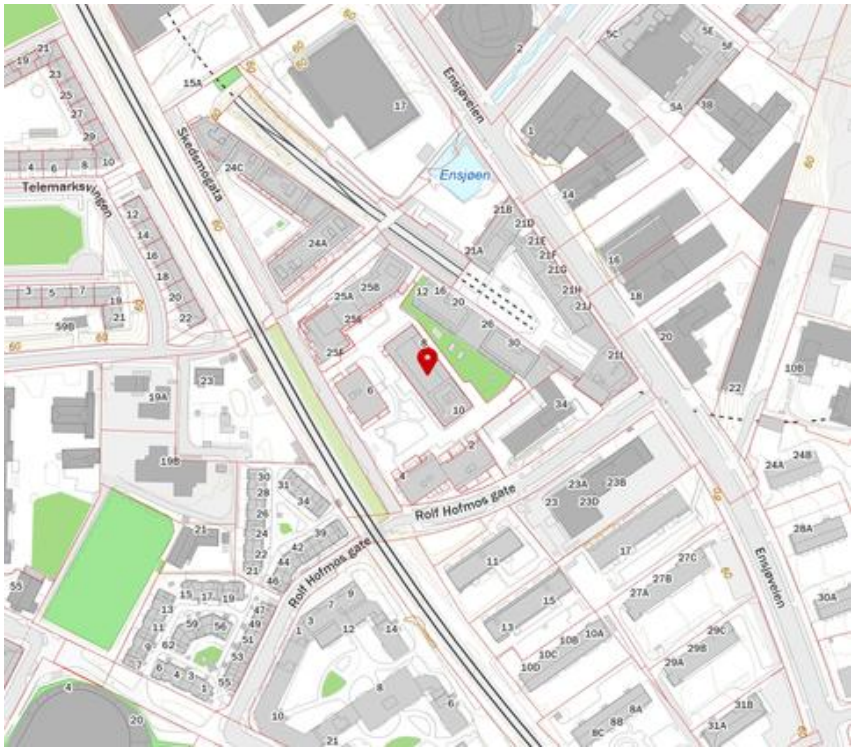
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rolf Hofmos gate 10 , 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 50, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3334 **Referansenummer:** MR2055

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Proff rehab. Satt opp lettvegg. Ny trapp.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt fransk balkong.

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

3. etasje: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 1,92 m.

2. etasje: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt på det høyeste til: 4,74 m og 2,55 m ved kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i hele 2. etasje og elektrisk varme i 3. etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

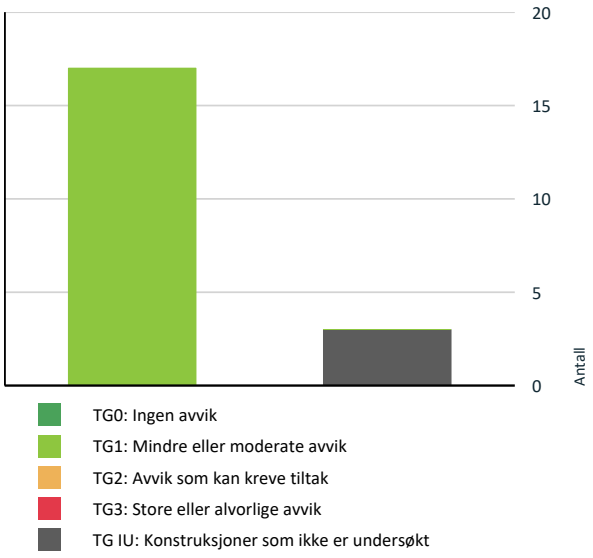
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger for 2. etasje. Hems stemmer ikke med dagens bruk, det er ikke oppdatert plassering av trapp. Hems: Det er i dag innredet en bod, stue og soverom. Eier opplyser at vegger er limte lettvegger og er ikke bruksendret i deres eie.

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass, datert 2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, datert 2021. Med adkomst til fransk balkong.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En sydvestvendt fransk balkong.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hems: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 1,92 m.

2. etasje: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt på det høyeste til: 4,74 m og 2,55 m ved kjøkken.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp av heltre eik. Tette trinn mellom etasjene med eiketrinn. Rekkverk av heltre eik med spiler. Håndløper av eik.

Rekkverk 3. etasje

Beskrivelse

Rekkverket i 3. etasje består av stålkonstruksjoner, og det er åpent ned til 2. etasje. Rekkverkets høyde er målt til 1,01 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2/3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i hele 2. etasje og elektrisk varme i 3. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Det er målt 10 mm fall utenfor dusjsonen med en lengde på 1,10 m til dørterskel, og det er nedsenk på 10 mm. I dusjsonen er det målt 15 mm fall ved nedslagsfeltet. I henhold til § 13-15 om våtrom og rom med vanninstallasjoner, er preaksepterte ytelser 1 (b) oppfylt: Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



Hovedsluk av plast

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår er byggeår.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

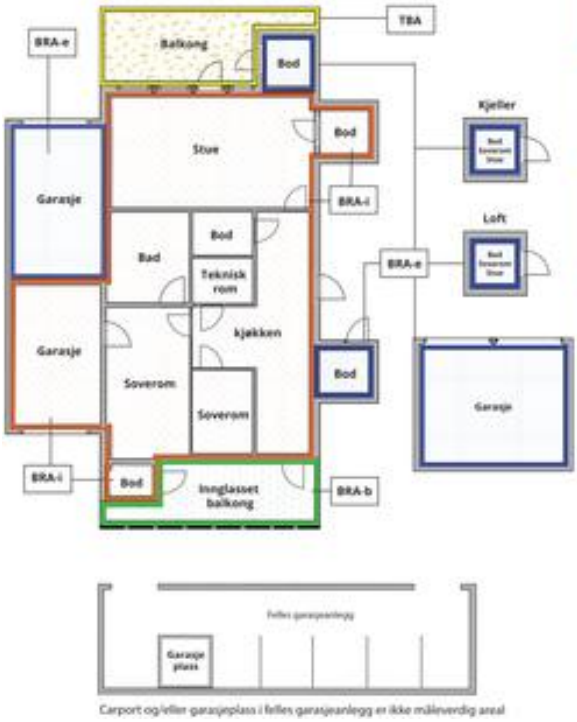
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems	41			41		1	42
2. etasje	65			65			65
Kjeller		8		8			8
SUM	**106**	**8**				**1**	**115**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Gang, bod, soverom, og stue		
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Forklarende tekst til arealberegningen:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Tegningen er sjekket opp mot originale byggetegninger. Boligens geometri stemmer med opprinnelige tegninger, men det er gjort enkelte endringer på romløsning:
Det er bygd trapp og dennes projeksjon medtas i hemsens BRA-i.
Det er bygd et rom på hems som er benyttet som soverom.
Det er gjennomgående over 1,9m takhøyde i begge etasjer, med unntak av et lite område på hems som er oppgitt som ALH.
Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Romly oppgir på tegninger arealberegning med 2 desimaler, så det er transparent hvordan avrunding er foretatt. I tilfeller der flere etasjer er målt opp, som dette, rundes hvert plan av før summering.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7,91 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger godkjente tegninger for 2. etasje. Hems stemmer ikke med dagens bruk, det er ikke oppdatert plassering av trapp. Hems: Det er i dag innredet en bod, stue og soverom. Eier opplyser at vegger er limte lettvegger og er ikke bruksendret i deres eie.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Marlene Lidström	Kunde
	Kristoffer Sælid	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	50		55	1610 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rolf Hofmos gate 10, 0655 OSLO

Hjemmelshaver
Marlene Mari Lidström Gjertsen og Sebastian Lidström Gjertsen

Boligselskap
ENSJØ TORG 4
BOLIGSAMEIE

Forretningsfører
OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
926144073

Felles formue
Kr. 5 684 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7728382			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan (Romly)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



0 1 2 5 10m

64,62 m² internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q308541	1 : 100	Rolf Hofmos gate 10

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	14.08.2026	Takstkonsulent 1

Romly
Verifisert areal.



41,21 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
0,71 m² Ikke måleverdige areal (ALH)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
H	Q308541	1 : 100	Rolf Hofmos gate 10

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	14.08.2026	Takstkonsulent 1

Romly
Verifisert areal.

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
6. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0251/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rolf Hofmos gate 10, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sebastian Gjertsen, Marlene Lidström

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7728382
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff rehab. Satt opp lettvegg. Nyttapp. Byttet ut trapp, med godkjent trapp, TEK17 standard

---

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

Eventuell kommentar: Ikke hos oss, men noen av leilighetene med utvendige balkonger har hatt noen feil som skal tas med utbygger.

---

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i sameiet etter ferdigstillelse av nybygg, ble behandlet av skadedyrfirma i 2024, ikke observert siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av takstmann, august 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0251/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rolf Hofmos gate 10
Postnr	0655
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	133
Bnr.	50
Seksjonsnr.	55
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1433358
Dato	20.08.2022



Innmeldt av	Didrik Ruus

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2655
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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 9. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2655

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.

Beboermøte før årsmøtet
Styret inviterer også til fysisk beboermøte i forkant av årsmøtet:

- **Dato:** onsdag **8. april 2026**
- **Tid:** kl. 19:00
- **Sted:** Tigergården

Beboermøtet er ment som en uformell gjennomgang av saker og gir anledning til spørsmål og dialog før årsmøtet åpnes.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring av § 5-2 – Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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

Henrik Prestmo

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lina Viola Mari Lanäs foreslås valgt som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Ensjø Torg 4 Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf
2. Kommentarer_årsregnskap_og_budsjett_2025.pdf
3. Årsregnskap Ensjø Torg 4.pdf

Sak 5

Vedtektsendring av § 5-2 – Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en presisering av § 5-2(2) om sameiets vedlikeholdsplikt for felles installasjoner.

Gjeldende § 5-2(2) fastslår at sameiet har vedlikeholdsplikt for felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, og nevner rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg som eksempler. Brannalarmanlegget er ikke nevnt eksplisitt, noe som har skapt usikkerhet om hvem som har ansvar for utskifting av detektorer i leilighetene. Eierseksjonsloven § 32 fastslår at sameiet har vedlikeholdsplikt for alle felles installasjoner uavhengig av om de fysisk befinner seg inne i en bruksenhet. Brannalarmanlegget i Ensjø Torg 4 er et sentralstyrt, sertifisert system som betjener hele bygget og driftes av sameiet gjennom en serviceavtale. Tilføyelsen er ikke en innføring av et nytt ansvar, men en nødvendig presisering av et ansvar sameiet allerede har etter gjeldende lov.

Gjeldende ordlyd § 5-2(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 boligseksjonene.»

Foreslått ny ordlyd § 5-2(2): «Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, felles varmeanlegg inklusive radiatorer og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene. 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 boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styret har fremmet dette forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag til vedtak

Vedta endringene i § 5-2(2) – tilføy «og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene» i opplistingen av felles installasjoner.

Vedlegg

4. 2655 Ensjø Torg 4 Boligsameie - Vedtekter_25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har stått uendret på kr 165 000 siden 2023. I perioden har konsumprisveksten (KPI) vært 3,1 % i både 2024 og 2025, en akkumulert prisvekst på ca. 6,3 %. Den foreslåtte økningen til kr 173 000 (4,8 %) er moderat og ligger under akkumulert prisvekst i perioden. Inkludert arbeidsgiveravgift øker kostnaden fra kr 188 265 til kr 197 393. Fordelt likt på 71 seksjoner utgjør dette en merbelastning på ca. kr 11 per måned per seksjon. Styrehonoraret fastsettes av årsmøtet jf. vedtektenes § 8-1 (4).

Styrets innstilling

Styrehonoraret for 2026 fastsettes til kr 173 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 173.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Prestmo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Renate Ryan

  Renate Ryan er 53 år og har bodd i Rolf Hofmos gate 10 siden bygget var nytt.

  Jeg har 15 års erfaring som en del av fagforeningsstyrte NTL og har jobbet som IT-leder i Vy og Utenriksdepartementet, hvor jobben handlet i stor grad om å få mennesker til å fungere på tvers.

"Jeg stiller til valg fordi jeg ønsker et velfungerende sameie, som skal være et attraktivt sted å bo."
I tillegg ønsker jeg transparens fra Styret til beboere, jeg vet at styret gjør veldig mye bra og gjort en kjempe jobb rundt opprydning rundt økonomi som absolutt kan markedsføres

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lina Viola Mari Lanäs

  Lina stiller til valg som vara etter 2 år i styret. Lina sitter som styrerepresentant i garasjesameiet i ett år til og derfor ser både Lina og styret det som hensiktsmessig å stille som vara for ett år til hennes representasjon i garasjesameiet er ferdig.

Styrets årsrapport

Ensjø Torg 4 Boligsameie – Årsberetning 2025

ÅRSBERETNING 2025

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Etter det ordinære samiermøtet 2025 har styret bestått av:

Henrik Alsaker Prestmo – Styreleder, **Anne Skranefjell** – Styremedlem, **Lina Viola Mari Lanäs** – Styremedlem, **Mariann Espestøyl** – Styremedlem, **Eirik Ryan** – Styremedlem og **Katrine Aakrann Ziesler** – Varamedlem.

Sameiet består av 71 seksjoner fordelt på adressene Rolf Hofmos gate 6, 8 og 10. Sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring. Sameiets forretningsfører er OBOS v/ Henry Tran, og sameiets revisor er Alpha Revisjon. Garantiperioden i henhold til bustadoppføringslova § 12 fra Skanska utløp 01.12.2025 (Rolf Hofmos gate 6 / «Bygg O»), 15.02.2026 (Rolf Hofmos gate 10 / «Topp 15») og 12.03.2026 (Rolf Hofmos gate 8 / «Hus Levahns»).

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 12 styremøter i 2025, primært fysisk. Av viktigere saker som har blitt behandlet kan nevnes:

• Garantibefaring av fellesarealer og reklamasjoner mot utbygger Skanska • Oppgradering av sikkerhet og adgangskontroll i fellesarealene

• Etablering av vedlikeholdsfond og oppstart av vedlikeholdsplanlegging

• Budsjett 2026, justering av felleskostnader og leverandøravtaler

• Samarbeid med nabosameiene Ensjø Torg 2 og 3, samt Ensjø Torg Utomhussameie • Oppfølging av beboerhenvendelser via Vibbo

• Vedlikehold av grøntarealer og terrassebord på takterrassen

• Forsikringssaker og befaringer

• Vedlikehold av bygningsmasse, oppfølging av leverandører og inspeksjoner

Økonomi

Sameiet leverer et årsresultat på kr 249 423 for regnskapsåret 2025 – nesten dobbelt så høyt som budsjettert resultat på kr 129 266 og vesentlig bedre enn fjorårets resultat på kr 142 933. Gjennomgang og justering av leverandøravtaler i løpet av 2025 bidro til samlede kostnadsreduksjoner på om lag kr 134 500, og er en vesentlig del av det gode resultatet for året.

Etter balansedagen mottok sameiet en forsinket fjernvarmefaktura fra Ensjø Torg Garasjesameie på ca. kr 70 000 som gjelder 2025. Justert for denne hendelsen ville årsresultatet vært i størrelsesorden kr 180 000. Styret presiserer at sameiet ikke har som mål å gå med størst mulig overskudd – målet er

en driftsmargin på om lag 5 % av totalbudsjettet, tilsvarende ca. kr 150 000. Det rapporterte overskuddet reflekterer derfor ikke en varig underprising av felleskostnadene.

Resultatet overføres til sameiets egenkapital, som har økt fra kr 181 446 til kr 430 868 i løpet av året. Sameiets arbeidskapital per 31.12.2025 utgjør kr 433 566, og sameiet har ingen langsiktig gjeld. I starten av 2026 ble kr 150 000 overført til vedlikeholdsfondet slik at beløpet forrenter seg over hele

året. Dersom den likvide situasjonen holder seg gjennom høsten, vil styret sette av ytterligere midler til vedlikeholdsfondet med sikte på å nå målet om kr 750 000 raskere.

Reklamasjoner og garantibefaring

Oppfølging av reklamasjoner og gjennomføring av garantibefaring har vært blant styrets viktigste oppgaver i 2025, ettersom garantiperioden for bygg O utløp 1. desember 2025. Garantibefaringen ble gjennomført i oktober 2025 med bistand fra OBOS Prosjekt og ga et gjennomgående positivt inntrykk av bygningsmassen under ett. Det er dog noen reklamasjoner som fortsatt pågår i 2026 som Skanska ikke har vedkjent ansvar i, og som er komplekse og tidkrevende.

Styret har reklamert på fuktinntrenging ved balkongdørene i bygg O og på manglende selvlukkende funksjon på en EI30-branndør i oppgang 8/10. Begge saker er avvist av Skanska og følges nå opp med juridisk bistand, med dekning under sameiets rettshjelpsforsikring gjennom Tryg.

Sikkerhet og vedlikehold

Det ble våren 2025 montert secustrips på 6 dører etter gjentatte innbruddsforsøk: 1 sykkelbod, 3 boddører (2 i Bygg O U1 og 1 i Levahns/Topp 15 U1) og 2 inngangsdører fra garasje (Bygg O og Levahns/Topp 15). Tiltaket har vært effektivt og det har ikke vært vellykkede innbrudd siden installasjonen. Styret avventer foreløpig en større investering i elektronisk adgangskontrollsystem.

Av øvrige tiltak i 2025 kan nevnes oppgradering av heisen i bygg O og bytte av brannsikringsleverandør fra Schneider til Cacus Brannsikkerhet med en årlig besparelse på over kr 20 000.

Samarbeid og planer for 2026

Styret har videreført samarbeidet med nabosameiene gjennom felles styremøter 2 ganger i året. Sameiene har tegnet Norgespris-avtale for fjernvarme til 50 øre/kWh, og ET4 sin representant i utomhus Anne Skranefjell ble valgt som styreleder i Ensjø Torg Utomhussameie i juni 2025.

Hovedprioriteringene for 2026 er:

• Aktiv oppfølging av reklamasjonssaker mot Skanska

• Oppbygging av vedlikeholdsfondet og utarbeidelse av vedlikeholdsplan

• Kartlegge muligheter for kollektive avtaler med nabosameiene

• Løpende vurdere behov for elektronisk adgangskontrollsystem

• Innkjøp av terrassemøblement til takterrassen

• Kartlegge oppgraderingsbehov i fellesarealer som bærer preg av slitasje

• Forbedre beboerinformasjon på Vibbo med hyppigere oppdateringer om styrets arbeid

Sameiet står per i dag i en juridisk tvist med Skanska knyttet til reklamasjonssaker som ikke er løst gjennom dialog. Styret og sameiets advokat vurderer at sameiet har en god sak, men det ser dessverre ut til at Skanska spekulerer i å trenere prosessen juridisk så lenge som mulig. Saken tar betydelig tid og ressurser, og dersom tvisten må bringes inn for tingretten vil det høyst sannsynlig kreve hele sameiets rettshjelpsdekning gjennom Tryg. Det er for tidlig å forutsi det videre forløpet, men per nå fremstår en rettsprosess som vanskelig å unngå.

Avslutning

Styret ønsker å takke beboerne for godt samarbeid i 2025. Sameiet avslutter året med solid økonomi og velfungerende drift, og vi ser frem til et godt samarbeid i 2026. Vi vil rette en spesiell takk til beboere som sender bilder og tilbakemeldinger om forhold som må utbedres eller inspiseres.

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Ensjø Torg 4 Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2025 signert.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Enerji Torg 48 Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2025 signert.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2026

Del 3 – Kommentarer til årsregnskapet 2025

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat og avvik fra budsjett

Sameiet leverer et årsresultat på kr 249 423, som er vesentlig bedre enn budsjettet på kr 129 266 og fjorårets resultat på kr 142 933.

Både inntekter og kostnader er isolert sett noe lavere enn budsjettert. Det skyldes i hovedsak regnskapsføringen av sameiets andel i Ensjø Torg Utomhussameie, der innkrevde felleskostnader og tilhørende kostnader nulles ut etter dobbelt bokføringsprinsipp. Dette avviket påvirker ikke årsresultatet.

Den største enkeltstående forklaringen på det gode resultatet er kommunale avgifter, som kom inn om lag kr 96 000 under budsjett. Sameiets økonomi er samlet sett i god stand: opptjent egenkapital har økt fra kr 181 446 til kr 430 868, og sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Forholdet til Ensjø Torg Utomhussameie og Ensjø Torg Garasjesameie

Ensjø Torg 4 Boligsameie er medeier i Ensjø Torg Utomhussameie, som forestår drift og vedlikehold av de felles uteområdene for sameiene på Ensjø Torg. Sameiets andel av driftskostnadene utgjør om lag kr 12 000 per måned. I 2025 ble det ved én anledning foretatt en dobbel innbetaling som følge av en likviditetsutfordring i utomhussameiet, slik at de totale utbetalingene dette året beløp seg til om lag kr 160 000. Disse kostnadene vil påløpe hvert år, og er budsjettert for 2026. Sameierne bør være oppmerksomme på at dette forholdet vil kunne fremstå som avvik i årsregnskapet også fremover, dersom man kun sammenligner budsjett mot resultat uten å kjenne til denne kostnadsstrukturen.

Sameiet er videre medeier i Ensjø Torg Garasjesameie, jf. note 12 i årsregnskapet. Garasjesameiet gikk i 2025 med underskudd, og sameiets forholdsmessige andel av dette underskuddet er reflektert i regnskapet under posten «kostnader sameie».

Vesentlig avvik – konsulenthonorar

Konsulent- og forvaltningstjenester var budsjettert til kr 10 000 for 2025, men endte på kr 42 874. Avviket skyldes i hovedsak to forhold: honorar til OBOS Prosjekt for bistand til garantibefaring av fellesarealene, samt juridisk bistand i forbindelse med reklamasjonen på en branndør. Begge kostnader ble vurdert som nødvendige og er direkte knyttet til ivaretakelse av sameiets rettigheter i garantiperioden. Styret vurderer dette som en riktig prioritering, og kostnadene har bidratt til å sikre sameiets interesser i en avgjørende fase.

Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) per 31.12.2025 var kr 433 566, mot kr 167 700 ved inngangen til 2025. Økningen på kr 265 866 gjenspeiler det gode driftsresultatet for året.

Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen 31.12.2025 er det gjennomført en uavhengig befaring av balkongene i bygg O ved takstmann fra SB Takst (januar 2026). Rapporten konkluderer med at beslagene ved balkongdørene ikke er montert i samsvar med Byggforsk sitt detaljblad for vann- og vindtetting, og at Skanskas tilbud om å utbedre kun to balkonger er utilstrekkelig. Styret har ved advokat fremmet tilsvar til Skanska. Saken anses som en hendelse etter balansedagen av potensiell økonomisk betydning for sameiet, men utfallet er per dato uavklart.

Ensjø Torg Garasjesameie utstedte i mars 2026 faktura for fjernvarmekostnader for desember 2025, pålydende kr 69 612. Kostnaden er ikke periodisert i 2025-regnskapet da fakturaen ikke forelå ved

regnskapsavslutningen. Årsresultatet for 2025 er dermed noe høyere enn det underliggende driftsresultatet for perioden isolert tilsier.

Del 4 – Kommentarer til budsjett 2026

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Budsjettet for 2026 ble vedtatt av styret og innebærer en samlet økning i felleskostnadene. Nedenfor følger en oversikt og kommentarer til de viktigste postene.

Felleskostnader

Felleskostnadene økes med 8 % fordelt etter eierbrøk og 2 % likt fordelt på alle seksjoner fra januar 2026. Økningen er nødvendig for å dekke økte driftskostnader, etablere vedlikeholdsfond og finansiere pågående juridiske prosesser.

Vedlikeholdsfond

Fra og med 2026 etableres et vedlikeholdsfond med et årlig tilskudd på kr 150 000. Fondet bygges opp over flere faser med et langsiktig mål om kr 750 000–1 000 000 innen 2032. Dette er i tråd med styrets vedlikeholdsplan og sikrer at sameiet er finansielt rustet for fremtidige større vedlikeholdsarbeider, særlig for den vernede bygningsmassen i Hus Levahns.

Konsulent- og forvaltningstjenester

Posten økes vesentlig fra kr 10 000 til kr 204 800. Økningen reflekterer:

- Løpende juridisk bistand (advokat Vilde Solli / Oslo Advokatkontor AS) i balkong- og branndørsaken mot Skanska
- Takstmannshonorarer knyttet til dokumentasjon av mangler
- Ny leverandør for vedlikeholdsplan (FDV-plan)

Drift og vedlikehold

Øker fra kr 483 000 til kr 528 000. Av viktigere poster kan nevnes:

- ASEC-leasing for adgangskontroll og kameraovervåkning er ikke endelig avklart – kostnad avventes • Oslo Fasadevask (fasadevask Hus O og Levahns)
- Egenandel forsikring øker med ca. kr 30 000

Merk at ASEC-kostnadene er budsjettert under posten, men endelig avtalesum avklares i løpet av første kvartal 2026.

Forsikring

Forsikringspremien øker fra kr 158 000 til kr 182 000, tilsvarende om lag 15 %. Økningen skyldes generell prisjustering fra Tryg og økt forsikringsverdi.

Energi og fjernvarme

Posten øker fra kr 179 000 til kr 251 000. Økningen skyldes primært at Norgespris-avtalen for fjernvarme (50 øre/kWh) er lagt til grunn for alle tre sameiene. I tillegg ble det i 2025 avklart at planlagt delstrømsfilter ikke er nødvendig, noe som gir en engangsbesparelse på om lag kr 60 000 som ikke videreføres i budsjettet.

Kommunale avgifter

Reduseres fra kr 1 030 000 til kr 957 000 som følge av justert beregningsgrunnlag for stipulert vannforbruk og endringer i Oslo kommunes avgiftssatser.

Andre driftskostnader

Reduseres fra kr 398 000 til kr 305 000. Den vesentligste årsaken er at en driftsavtale ble avsluttet 31. juli 2025, med en full-årsbesparelse på om lag kr 130 000 i 2026.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 433 566.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene.
Styret har vedtatt budsjettet for 2026, som innebærer en økning i felleskostnadene på 8 % for felleskostnader sameiebrøk og 2 % for felleskostnader likt fordelt. Endringen trådte i kraft 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 17 av 43 Årsregnskap Ensjø Torg 4.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 18 av 43 Årsregnskap Eiendom Tynset.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.03.2026

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926144073, KLIENTNR. 2655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 007 540	2 768 521	3 173 805	3 535 528
Andre inntekter		0	7 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 007 540**	**2 775 521**	**3 173 805**	**3 535 528**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-23 265	-24 393
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-173 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-9 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-127 893	-122 050	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-42 874	-8 251	-10 000	-204 800
Drift og vedlikehold	6	-520 233	-381 050	-483 884	-528 544
Forsikringer		-160 115	-135 143	-158 000	-182 363
Kommunale avgifter	7	-934 453	-916 588	-1 030 000	-957 000
Andre anlegg		0	0	-165 566	-165 000
Kostnader sameie	12	-39 468	2 800	-23 112	-40 000
Energi/fyring	8	-177 392	-189 057	-179 000	-251 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 395	-271 481	-267 540	-275 566
Andre driftskostnader	9	-304 336	-412 750	-398 172	-305 682
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 756 799**	**-2 630 833**	**-3 041 539**	**-3 251 408**
DRIFTSRESULTAT		**250 741**	**144 688**	**132 266**	**284 120**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 416	2 129	0	700
Finanskostnader	11	-3 734	-3 884	-3 000	-4 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 318**	**-1 755**	**-3 000**	**-3 500**
ÅRSRESULTAT		**249 423**	**142 933**	**129 266**	**280 620**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		249 423	142 933		

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926144073, KLIENTNR. 2655

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	-2 699	13 745
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**-2 698**	**13 746**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 105	22 674
Forskuddsbetalte kostnader		42 688	34 983
Energiavregning	14	67 752	0
Driftskonto OBOS-banken		439 639	348 571
SUM OMLØPSMIDLER		**557 184**	**406 228**
SUM EIENDELER		**554 487**	**419 973**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 868	181 446
SUM EGENKAPITAL		**430 868**	**181 446**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 278	75 603
Leverandørgjeld		26 609	27 699
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Energiavregning		0	29 780
Annen kortsiktig gjeld	15	15 731	105 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 618**	**238 528**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**554 487**	**419 973**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	53 063	39 934

Oslo, 06.03.2026
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Henrik Alsaker Prestmo	Lina Viola Mari Lanäs	Anne Skranefjell
Eirik Ryan	Mariann Espestøyl	

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

	2 569
Felleskost brøk	493
Felleskostnader likt fordelt	329 724
TV/bredbånd	123 540
Bredbånd	143 988
Felleskostnader til S.2681	-159 205
	3 007
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**540**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 265**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-165 000
SUM STYREHONORAR	**-165 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 540

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 778
Drift/vedlikehold VVS	-1 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 567
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 723
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 051
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-520 233**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-566 073
Renovasjonsgebyr	-368 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-934 453**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 513
Fjernvarme	-70 001
Andre fyringskostnader	-6 877
SUM ENERGI / FYRING	**-177 392**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-57 270
Vakthold	-84 172
Renhold ved firmaer	-138 285
Andre driftskostnader	-15 285
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 540
Bank- og kortgebyr	-3 293
Øreavrunding	30
Velferdskostnader	-521
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-304 336**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 554
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	264
Andre renteinntekter	598
SUM FINANSINNTEKTER	**2 416**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-153
Andre rentekostnader	-1 603
Renter og provisjon kassekreditt	-1 978
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 734**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 342/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør
kr. 53 063
Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	40 513	
Avskrevet tidligere	-40 512	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-717 121
SUM INNTEKTER	**-717 121**

KOSTNADER

Administrasjon	51 208
Fjernvarme	733 665
SUM KOSTNADER	**784 873**

SUM ENERGIAVREGNING	**67 752**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-15 731
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 731**

VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 4 Boligsameie - (Hus O og L)
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ensjø Torg 4 Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 50 i Oslo kommune. Eiendommen består av to teiger, hhv. Teig O og Teig Levahns. Bygningen som er oppført på Teig O, kalles heretter "**Hus O**". Bygningen som er oppført på Teig Levahns, kalles heretter "**Hus Levahns**".

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av privat uteareal på bakkeplan og innvendige boder.

(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 i fellesskap. I tillegg har Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie tinglyst vederlagsfri rett til opphold og adkomst over Uteeiendommen, og allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på framtidig del av Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

(5) Parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom (gnr. 133 bnr. 49), jf. punkt 4.

(6) På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger 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.

(7) Ensjø Torg 4 Boligsameie har, sammen med Ensjø Torg 3 Boligsameie, tinglyst bruksrett til utearealene som ligger mellom boligbyggene på plan 3 og utearealet sørøst for den østre bygningen på gnr. 133 bnr. 52.

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

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser 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 dager 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 fastsatt av styret.

(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. Takterrassen som ligger på taket til Hus Levahns og som er fellesareal, skal være til felles bruk for alle sameiere som eier seksjoner i Hus Levahns eller Hus O.

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

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

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

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Se for øvrig punkt 5-1 (7) om endring av beplantning på tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

(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. 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) Ensjø Torg 4 Eierseksjonssameie disponerer 8 stk boder i Garasjeanlegget i medhold av tinglyst erklæring. Bodene er fordelt til seksjonseiere i sameiet av utbygger i forbindelse med

første gangs overdragelse av boligseksjoner. Styret har oversikt over hvilke seksjoner som disponerer bodene i Garasjeanlegget. Det kan ikke fattes vedtak om omdisponering av boder (verken i årsmøtet eller av styret), uten at berørte seksjonseiere uttrykkelig har samtykket til dette.

(4) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, eierseksjonssameiet Tigergården og Skedsmogata 25 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 benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Felles fjernvarmesentral/veksler/hovedtavlerom m.m for sameiet kan bli plassert i Garasjeanlegget og kan forsyne flere sameier.

(5) 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 og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, radiatorer, 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

(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 utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

I seksjoner hvor det er montert radiator mot teglverk, kan radiatorene ikke disse fjernes da disse skal bidra til å motvirke kaldras fra veggene. Ved eventuell utskifting av radiator må seksjonseier besørge tilsvarende kapasitet/dimensjon på ny radiator.

(5) Innvendig vedlikehold av teglvegger og øvrige vegger i den enkelte bruksenhet må skje i henhold til FDV-instruks som leveres med leiligheten ved førstegangsoverdragelse av den enkelte seksjonen. Det må ikke monteres plastfolie, innvendig kledning, etterisolering eller overflatebehandling som strider mot FDV-instruksen. Etterisolering og/eller innvendig kledning vil kunne skade veggene og/eller påvirke veggenes egenskaper, herunder blant annet frostsituasjonen for veggene.

(6) Hver av eierne av seksjoner med vinterhager med overlystak/foldevinduer (snr. 47-51 i hus Levahns) har, uavhengig av punkt 5-1 (4), ansvar for vedlikehold og utskifting av sine overlystak/foldevinduer. Seksjonseieren er ansvarlig for innhenting av eventuelt nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med slike vedlikeholds- og utskiftingsarbeider. I tillegg skal seksjonseieren innhente styrets samtykke forut for utskifting.

Vinterhagene er levert med faste overlystak – ikke åpningsfelt, og lufting må derfor skje ved å åpne foldevegger i front. Vedlikehold av overlystak og terrassegulv må skje i henhold til FDV-instruks som leveres med leiligheten ved førstegangsoverdragelse av den enkelte seksjonen.

Vinterhagene er konstruert slik at avrenning fra undersiden av terrassebord skal skje utover hovedtak, og eventuelle bygningsmessige endringer på vinterhagene må kun skje i samråd med kvalifisert fagpersonell. I tillegg skal seksjonseieren innhente styrets samtykke forut for bygningsmessige endringer.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel. Endring av beplantning krever samtykke fra styret i Utomhussameiet. Styret i Utomhussameiet kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor utendørs tilleggsdel.

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

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

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

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

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

(13) 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.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde.

Bygningen inneholder flere bevaringsverdige vinduer med gitterfelter. Ved utskifting av bevaringsverdige vinduer, skal det innhentes forhåndssamtykke fra Byantikvaren. Sameiets styre har ansvar for å innhente slikt samtykke i forkant av utskifting.

(4) Gammel del av Hus Levahns har murte og pussede fasader, og fasadene og flere andre utvendige bygningsdeler er opptil ca. 100-120 år gamle.

Ved arbeider på fasadene til gammel del av Hus Levahns, må det tas særlig hensyn til bygningsdelenes alder og tilstand. Murte og pussede fasader krever normalt lite vedlikehold, men til gjengjeld vil skader som oppstår kunne få en akselererende utvikling. For å opprettholde standarden og unngå skader, bør fasadene kontrolleres jevnlig og vedlikeholdet innrettes slik at enhver slitasje og/eller skade som krever utbedring, utbedres så tidlig som mulig. Fasadene bør ikke utsettes for kjemiske rensemidler, da dette vil kunne medføre skader.

Det bør generelt tilstrebes at fasadene får stå under stabile forhold. Manglende innvendig etterisolering er gjort av hensyn til dette, da etterisolering vil kunne medføre større frostbelastning på teglen på utvendig fasade enn fasadene har vært utsatt for tidligere.

Utvendige taknedløp på gammel del av Hus Levahns er sikret med varmekabler ned til frostfri overvannsledning. For å sikre at taknedløpene fungerer optimalt og ikke medfører fuktpåkjenning, må det jevnlig kontrolleres og sikres at varmekablene til enhver tid fungerer og at disse er påslått i hele vintersesongen.

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

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

(17) Innenfor eiendomsgrensene for Uteeiendommen vil det bli etablert avfallsdunker som betjener hele felt B1 med unntak av barnehageseksjonen (hus I, J, M&N, O og Levahns). Disse skal i fellesskap bekoste drift, vedlikehold/utskiftning av avfallsdunkene.

(18) I henhold til situasjonen på tidspunktet for etablering av sameiet og de utarbeidede støyrapporter er det ikke krav om støyskjerming mot Gjøviksbanen. Dersom det i fremtiden oppstår behov for støyskjerm, er Ensjø Torg 4 Boligsameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og eier av gnr. 237 bnr. 21 i fellesskap forpliktet til å etablere, vedlikeholde og drifte støyskjerm mot Gjøvikbanen. Plikten til å etablere støyskjerm gjelder uavhengig av om behovet oppstår som følge av endringer i lov eller forskrift, økt trafikkmengde, endret kjøremønster på jernbanen eller annet. Forpliktelsene fremgår av erklæring tinglyst den 18. september 2019 med dokumentnummer 1093275, som er tinglyst bl.a. på sameiets eiendom.

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold.

Etableringskostnader og kostander til drift og vedlikehold vil i tilfellet belastes den enkelte seksjonseier som en felleskostnad. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Oslo Kommune/Bane Nor.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1 (1).

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

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

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

6-3 Panterett for 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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

)endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med 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 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 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, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Kameraovervåkning

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Sameiets eiendom og Uteeiendommen inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-4858 og fremtidig reguleringsplan for Skedsmogata 25. På seksjoneringstidspunktet er Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse ikke ferdig

organisert, regulert eller utbygget. Det skal bl.a. skilles ut areal fra Uteeiendommen, og tilføres areal til denne. På seksjoneringstidspunktet forestås utbyggingen av Skanska Eiendomsutvikling AS. Skanska Eiendomsutvikling AS eller den som til enhver tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og fremtidig reguleringsplan for Skedsmogata 25, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

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

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 rivings- og byggearbeider. I Skedsmogata 25 vil det pågå rivings- og byggearbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet. Videre vil det blant annet pågå arbeider i forbindelse med opparbeidelse av gatetun og gangarealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerde, må aksepteres.

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.

Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøtet til Sameiet.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2026 for ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926144073
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 15. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Henrik Prestmo
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lina Viola Mari Lanäs foreslås valgt som protokollvitne
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedtektsendring av § 5-2 – Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Styret foreslår en presisering av § 5-2(2) om sameiets vedlikeholdsplikt for felles installasjoner.

Gjeldende § 5-2(2) fastslår at sameiet har vedlikeholdsplikt for felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, og nevner rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg som eksempler. Brannalarmanlegget er ikke nevnt eksplisitt, noe som har skapt usikkerhet om hvem som har ansvar for utskifting av detektorer i leilighetene. Eierseksjonsloven § 32 fastslår at sameiet har vedlikeholdsplikt for alle felles installasjoner uavhengig av om de fysisk befinner seg inne i en bruksenhet. Brannalarmanlegget i Ensjø Torg 4 er et sentralstyrt, sertifisert system som betjener hele bygget og driftes av sameiet gjennom en serviceavtale. Tilføyelsen er ikke en innføring av et nytt ansvar, men en nødvendig presisering av et ansvar sameiet allerede har etter gjeldende lov.

Gjeldende ordlyd § 5-2(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 boligseksjonene.»

Foreslått ny ordlyd § 5-2(2): «Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, felles varmeanlegg inklusive radiatorer og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene. 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 boligseksjonene.»

Styrets innstilling
Styret har fremmet dette forslaget og anbefaler at det vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta endringene i § 5-2(2) – tilføy «og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene» i opplistingen av felles installasjoner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har stått uendret på kr 165 000 siden 2023. I perioden har konsumprisveksten (KPI) vært 3,1 % i både 2024 og 2025, en akkumulert prisvekst på ca. 6,3 %. Den foreslåtte økningen til kr 173 000 (4,8 %) er moderat og ligger under akkumulert prisvekst i perioden. Inkludert arbeidsgiveravgift øker kostnaden fra kr 188 265 til kr 197 393. Fordelt likt på 71 seksjoner utgjør dette en merbelastning på ca. kr 11 per måned per seksjon. Styrehonoraret fastsettes av årsmøtet jf. vedtektenes § 8-1 (4).

Styrets innstilling
Styrehonoraret for 2026 fastsettes til kr 173 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 173.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Prestmo (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Prestmo

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Renate Ryan (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Renate Ryan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lina Viola Mari Lanäs (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lina Viola Mari Lanäs

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Yasmin El Aoudati
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: y.aoudati@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0251/26 . Vår ref.: 2655-1-55 Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ensjø Torg 4 Boligsameie
Organisasjonsnr:	926144073
Seksjonseier:	Gjertsen, Marlene Mari Lidström
Medeier:	Gjertsen, Sebastian Lidström
Leilighetsnummer:	55
Adresse:	Rolf Hofmos Gate 10, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	133
Bnr.	50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7728382.
- 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.

Garasjer: Gnr 133 Bnr 49 , ideell andel 16/5276 i Ensjø Torg Garasjesameie, tinglyst på boligseksjonen, følger ved salg. Kan kun selges internt i boligsameie plassen tilhører. Egne felleskostnader samt administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 556,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	702,00	
Felleskostnader likt fordelt	395,00	
Bredbånd	169,00	
Vedlikeholdsfond	161,27	
Felleskost brøk	2 984,08	
TV/bredbånd	145,00	

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:	31,-
Fradragsberettigede kostnader:	48,-
Annen formue:	5 684,-
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 Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

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/Henrik Alsaker Prestmo, e-post: ensjotorg4@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

From: "Nils Halvorsen" <nh@4b.no>
Sent: Wed, 28 Jan 2026 12:22:06 +0100
To: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "eirik.nilsen.haugland@skanska.no" <eirik.nilsen.haugland@skanska.no>; "kristine.schaug@skanska.no" <kristine.schaug@skanska.no>
Subject: SV: SAK 201710525 ROLF HOFMOS GATE 2-10 SØKNAD OM FERDIGATTEST-videreført i sak 2025/09378

Hei,
Det ble søkt om ferdigattest for denne saken 30.01.2025, men vi har ennå ikke mottatt ferdigattest.
På Sakinnsyn er siste dokument vår søknad om ferdigattest – så ble saken overført til 025/09378.

Alle gatetun og torg samt utomhusplaner var ferdig opparbeidet da vi søkte, så vi klarer ikke å se hva som er til hinder for at Plan- og bygningsetaten kan skrive ut ferdigattest.

mvh Nils Halvorsen
siv ark MNAL, daglig leder
934 67 560
4B ARKITEKTER

Oscars gate 20, 0352 Oslo - 4b.no

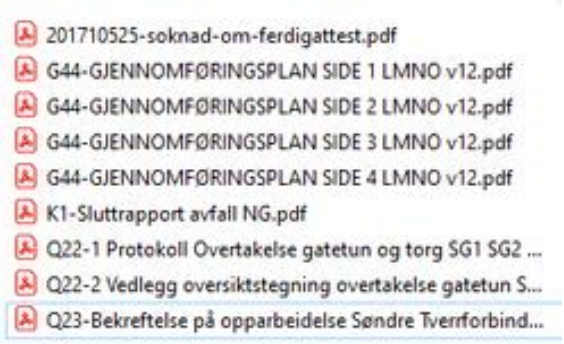
Fra: Nils Halvorsen
Sendt: torsdag 30. januar 2025 12:29
Til: PBE Postmottak <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: audun.sandstad@skanska.no; kristine.schaug@skanska.no
Emne: SAK 201710525 ROLF HOFMOS GATE 2-10 SØKNAD OM FERDIGATTEST

VEDR SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR SAK 201710525 ROLF HOFMOS GATE 2-10

Det søkes om ferdigattest.
Alle vilkår i reguleringsbestemmelser er oppfylt.

Se også vedlegg:
Q22-bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun i felt SG2, jf. rekkefølgekravet i S-4858, § 7, punkt 7.
Q23-dokumentasjon på at tiltak definert i S-4858, § 7, punkt 7.6 (Søndre tverrforbindelse), er opparbeidet eller sikret opparbeidet
Q22-bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun i felt SG2 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4858, § 7, punkt 7.1

VEDLEGG TIL MAILEN:



mvh Nils Halvorsen
siv ark MNAL, daglig leder
934 67 560
4B ARKITEKTER

Oscars gate 20, 0352 Oslo - 4b.no



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:
RAMMESØKNAD VEDLEGG E05

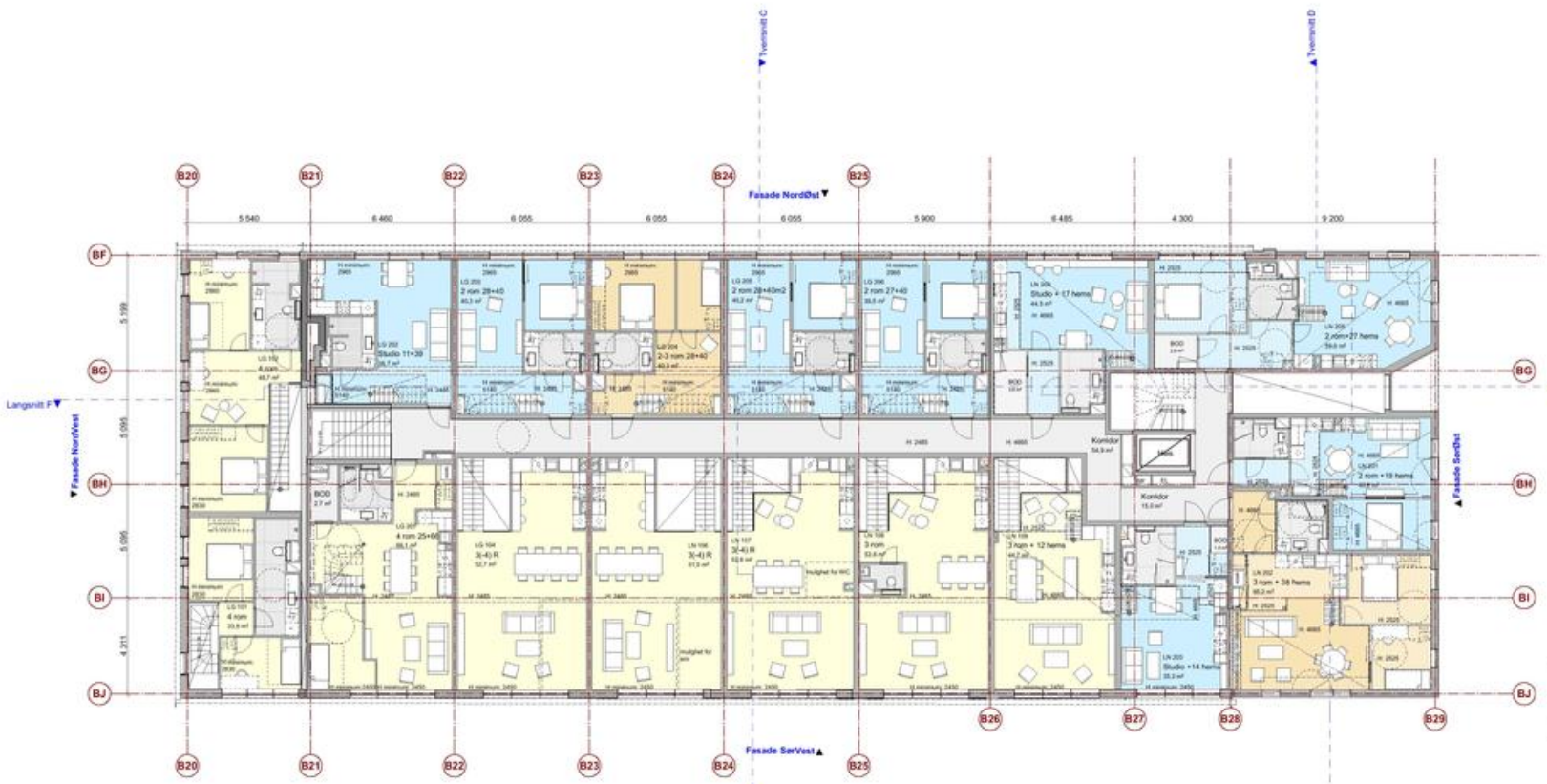
Tiltakshaver:
SKANSKA
Pb 1175 Sentrum, 0107 Oslo, 40 00 64 01

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo,
22 96 02 00 4b@4b.no

Prosjektnr Skanska	Prosjektnr PG		
7203330	1623		
Filnavn			
1623-Ensjø torg B1 hus L			
Dato	Målestokk	Format	
03.07.2017	1:200	A3	
Godkjent	Kontroll prosjekt	Kontroll utførende	
Sign.	Sign. Kontroll	Sign.	Kontroll
	NH JG		

Tittel:
Ensjø torg B1 hus L
Plan 2M. Etg. Bygg L

Tegningsnummer									
Bygg	Et.	Fag	B.kode	Tegn.	Løpenr.	P.fase	Rev.	Stat.
L-	02M-	A-	200-	20-	001	B		G



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:
RAMMESØKNAD VEDLEGG E04

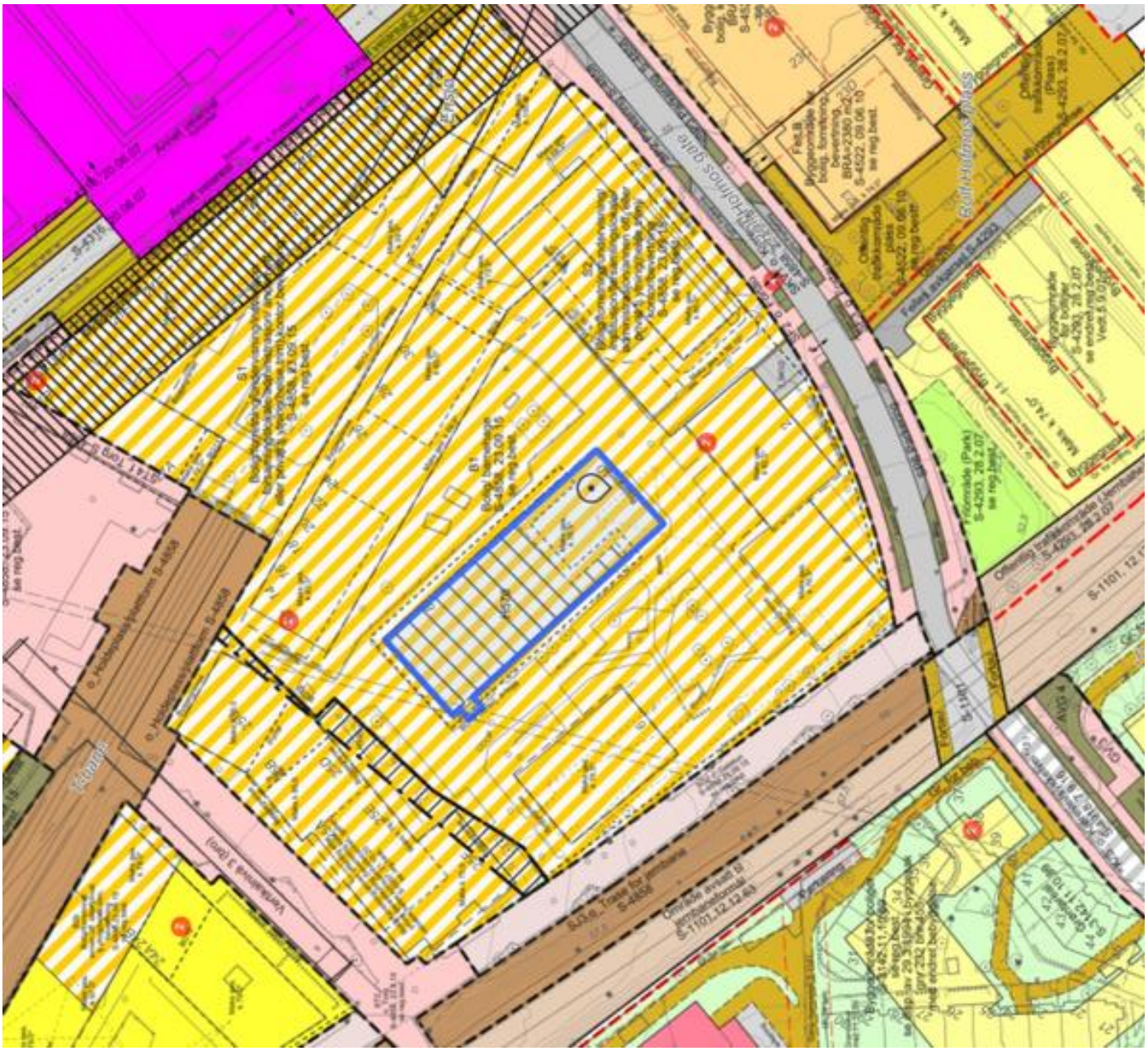
Tiltakshaver:
SKANSKA
Pb 1175 Sentrum, 0107 Oslo, 40 00 64 01

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo,
22 96 02 00 4b@4b.no

Prosjektnr Skanska	Prosjektnr PG		
7203330	1623		
Filnavn			
1623-Ensjø torg B1 hus L			
Dato	Målestokk	Format	
03.07.2017	1:200	A3	
Godkjent	Kontroll prosjekt	Kontroll utførende	
Sign.	Sign. Kontroll	Sign.	Kontroll
	NH JG		

Tittel:
Ensjø torg B1 hus L
Plan 2. Etg. Bygg L

Tegningsnummer									
Bygg	Et.	Fag	Bi kode	Tegn.	Løpenr.	P fase	Rev.	Stat.	
L-02-A-200-20-001						B		G	



4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.02.2021
Nils Halvorsen	201710525 - 57 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linda Nygaard Kristiansen	

Adresse:	ROLF HOFMOS GATE 2 - 10	Eiendom:	133/7/0/0
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Rolf Hofmos gate 2 - 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av Ensjø tyngdepunkt, felt B1, hus L,M,N,O som vi mottok 18.01.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt B1 bygg L med tilhørende utearealer.

Det gis samtidig dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan for Ensjø-Tyngdepunktet, S-4858**
  - *§3.1.9 utomhusplan/takplan, som slår fast at «før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan».*

Midlertidig brukstillatelse og dispensasjonen er gitt på grunnlag av de opplysningene dere har oppgitt i søknaden. Tiltakshaver har i epost av 12.02.2021 bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

Prosjekt: **Ensjø Torg B1**
Vedlegg til søknad om midlertidig
Emne: **brukstillatelse Levahn Mek (Bygg L)**
Dato: **15.01.2021**

Gjenstående arbeider ny del		Ferdigstilles dato
Leilgiheter plan 3-5		
-	Alle leilgiheter ferdig i plan 3-5	Ferdig
-	Leilighetsdører i plan 1 og 2	Ferdig
-	Listverk og fuging	Ferdig
-	Innregulering	Ferdig
Fellesareal		
-	Malerarbeider	Ferdig
-	Rekkverkmontajse	Ferdig
-	Lås og beslag	15.02.2021
-	Gulvbelegg	15.02.2021
-	Postkasser	Ferdig
-	Fasadekledning utvendig	26.02.2021
-	Rekkverk i fellestrapp	Ferdig
-	Listverk og fuging	15.02.2021
-	Overføring til Addsecure blir testet innen 05.02.21	Ferdig
-	Overføring heise blir testet innen 05.02.21	Ferdig
-	Nødlys på fasade	Ferdig
Gjenstående arbeider gammel del		**Ferdigstilles dato**
Leiligheter plan 1 og 2		
-	Sprinkler system	Ferdig
-	Himlinger	Ferdig
-	Legging av gulvvarmerør	Ferdig
-	Gulvstøp	Ferdig
-	Malerarbeider	Ferdig
-	Innvendig trapp og rekkverk	22.02.2021
-	Parkett/Gulvbelegg	23.02.2021
-	Kjøkkenmontasje	26.02.2012
-	Dører og gerikter	26.02.2021
-	Teknisk komplettering (utstyrsmontasje)	03.03.2021
-	Innregulering	12.02.2021
Fellesareal		
Dette området holdes avsperret inntil første overtakelse den 12.mars.		
-	Sprinkling	Ferdig
-	EL-over himling	Ferdig
-	Ventilasjon	Ferdig
-	Himlinger	15.02.2021
-	Ytterdører	12.03.2021
-	Malerarbeider	26.02.2021
-	Trapp og rekkverk	18.02.2021
-	Lås og beslag	15.01.2021
-	Gulvbelegg	23.02.2021
-	Utvendig trapp i betong	Ferdig
-	Utvendig tak over inngangsparti	08.03.2021
-	Branntetting av el-tavler	Ferdig
-	Overføring til Addsecure blir testet innen 05.02.21	Ferdig
-	Nødlys på fasade	Ferdig
-	Beplantning og tilpasninger landskapsutforming	28.08.2021

Dispensasjon fra S-4858 § 3.1.9 – Fellesbestemmelser – Utomhusplan/takplan

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.9 kulepunkt seks som sier:
«Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.»

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.9 kulepunkt 6 for bygg L, tilsvarende som for hus MNO - krav om at utomhusplan inkludert takplan skal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Denne byggesaken er en del av felt B1 på Ensjø Tyngdepunkt. Ensjø Torg Felt B1 er et svært komplekst og sammensatt prosjekt. Det søkes om midlertidig brukstillatelser etappevis for de ulike delene av prosjektet. Pga. oppdelingen er det ikke praktisk mulig å opparbeide full MUA for hele byggetrinnet O, som del av sak 201710525, før alle byggene i B1 er tilnærmet ferdige. Utomhusarealene må opparbeides for hvert delområde i den grad det ikke foregår byggeaktivitet på eller veldig nært opp til disse. Først ved ferdigstillelse av hele Felt B1 vil kravet i reguleringsbestemmelsene oppfylles fullt ut.

Ansvarlig søker opplyser at alle utearealene vil være opparbeidet til hus L tas i bruk, med unntak av beplantning. Da utearealet ikke kan ses som fullstendig opparbeidet i henhold til utomhusplan søkes det midlertidig dispensasjon for dette. Alt utearealet på feltet vil være tilgjengelig – men med periodevise unntak når det skal pågå beplantning. Brannoppstillingsplassene som betjener bygg L vil være opparbeidet og skiltet slik at de er fullt brukbare med kjøresterkt underlag. Kjøreadkomst vil også være opparbeidet midlertidig og sikret. Brannvesenet har nøkkel til porter i anleggsperiode. Avfallsløsning med nedgravde beholdere vil være ferdige og kjøreadkomst fra Rolf Hofmos gate til disse opparbeidet.

Ansvarlig søker mener fordelene og argumentene for å gi dispensasjon er større enn ulempene. Se for øvrig ansvarlig søker sin søknad om dispensasjon i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon med vilkår fra reguleringsplan

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsen slår fast at det nærliggende utearealet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen er et insentiv for å ferdigstille utearealene så tidlig

som mulig i byggeprosjektet, slik at tiltaket har kvaliteter som gjør at boligene kan tas i bruk. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak denne bestemmelsen, ettersom størstedelen av uteoppholdsarealene innenfor felt B er opparbeidet til boligene tas i bruk, jf. intensjonen med bestemmelsen. Tilsvarende dispensasjon ble gitt for bygg MN, i vedtak om midlertidig brukstillatelse av 01.10.2020 og for bygg O i vedtak om midlertidig brukstillatelse av 27.11.2020. Denne dispensasjonen gjelder for bygg L. Ansvarlig søker opplyser at alle resterende utearealer tilknyttet bygg L er opparbeidet, med unntak av beplantning, og at de vil være tilgjengelig når hus L tas i bruk. Videre opplyser de at brannoppstilling, kjøreadkomst og avfall er opparbeidet. Vi konkluderer derfor med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det hadde ideelt sett vært en fordel dersom opparbeidelsen av samtlige byrom innenfor feltet sto ferdig med beplantning på innflytningstidspunktet, slik at beboere da hadde fått glede av alt felles uteoppholdsareal som er sikret i reguleringsplanen, og for å skåne beboere for byggeplassaktivitet innenfor feltet. Dette vurderes derimot ikke som en alvorlig ulempe ettersom dispensasjonen kun gjelder for en begrenset periode.

Ansvarlig søker opplyser at adkomst og rømningsforhold samt avfallshåndtering til bygningen er ivaretatt, og ikke vurderes som en ulempe ved dispensasjonen. Dette legges til grunn for vår vurdering, og er en premiss for dispensasjonen. Det synes derfor ikke å være noen nevneverdige praktiske ulemper ved å innvilge dispensasjonen. Konsekvensene ved å ikke innvilge dispensasjon fra rekkefølgekravet ville være å la boligene stå ubrukt i påvente av ferdigstillelse av resterende uteområde frem til beplantning etc. lar seg gjennomføre. Fordelen ved å innvilge dispensasjon er at det kan innvilges midlertidig brukstillatelse for innflytningsklare boenheter, i påvente av ferdigstillelsen av hele felt B1 i 2021. En dispensasjon vil i dette tilfellet føre til at bebyggelsen/boligene forsvarlig kan tas i bruk og flyttes inn i, noe som må anses som en fordel for de som allerede har kjøpt disse boligene og for utbygger.

Dispensasjonen gis videre med vilkår om at samtlige felles utearealer tilhørende boligene står ferdig i tråd med gjeldende reguleringsplan og rammetillatelsen, senest innen utgangen av september 2021. Det kan ikke forventes utsettelse til etterfølgende sesong. Er ikke B1 ferdigstilt ved dispensasjonens utløp, gjelder igjen kravet, og den midlertidige brukstillatelsen vil da opphøre, jf. pbl. § 19-3.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Andre forhold

Det er i vedtak av 01.10.2020 gitt dispensasjon fra Reguleringsplan for Ensjø-Tyngdepunktet, S-4858

- §7.6 Søndre tverrforbindelse, som slår fast at Søndre tverrforbindelse skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B1.

Dispensasjonen ble gitt med vilkår om at Søndre tverrforbindelse er ferdig opparbeidet til søknad om ferdigattest for bebyggelsen innenfor felt B1, og senest innen utgangen av september 2021. Ved å tidsbegrense dispensasjonen med et vilkår om opparbeidelse, jf. reguleringsplanen og godkjent rammetillatelse, tilsidesettes hensynet bak bestemmelsen kun i en begrenset periode, fram til felt B1 er ferdigstilt. Vi mener vilkåret er et tilstrekkelig insentiv til å ferdigstille Søndre tverrforbindelse innenfor et akseptabel tidsrom, for å redusere belastningen for området og nye beboere. Dispensasjonen gjelder for alle bygningene innenfor felt B1.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

• sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

• dokumentasjon på at tiltak definert i S-4858, § 7, punkt 7.6 (Søndre tverrforbindelse), er opparbeidet eller sikret opparbeidet

• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun i felt SG2 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4858, § 7, punkt 7.1

• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun i felt SG2, jf. rekkefølgekravet i S-4858, § 7, punkt 7.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710525

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-

og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling indre by

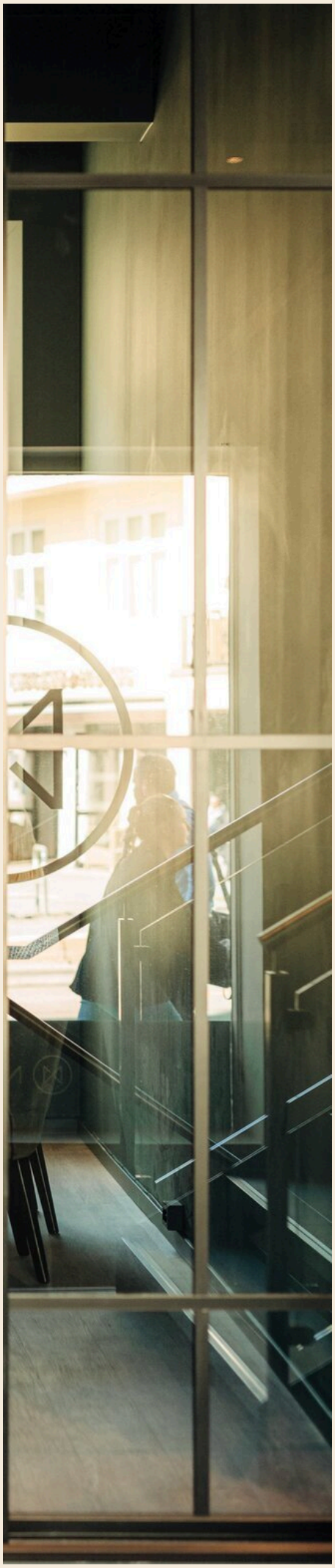
Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0251/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rolf Hofmos gate 10 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 133, bnr 50, snr 55 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322