NORDVIK

Stålverkskroken 8

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stålverkskroken 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og lys 3-roms leilighet i nybygg fra 2025 med 14 kvm solrik balkong. Gasspeis, heis og felles takterrasse

Prisantydning	**7 190 000,-**
Omkostninger	**180 840,-**
Totalpris	**7 370 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 359,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet høyt og fritt i byggets 4. etasje. Leiligheten har en gjennomgående høy standard og et stilrent interiør med enstavs eikeparkett i alle rom. Den funksjonelle planløsningen utnytter arealet på en svært god måte og består av to romslige soverom, et delikat baderom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning.

Boligen ligger flott til i populære Ensjøparken - et moderne og attraktivt boligområde i sterk utvikling, omgitt av flotte park- og turområder.

Fremtredende kvaliteter:

- Bygg fra 2025 med nybygg-garanti
- Solrik balkong på hele 14 kvm, vendt mot sydøst
- Gasspeis i stue
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Kort vei til kollektivtransport, butikker og parker

Velkommen til visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm










MERETE BØ
OST VIN






























AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY









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
21-0177/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stålverkskroken 8, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 128, snr 78 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Joakim Moland Andersen
Helene Eliassen

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
179 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
180 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 370 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 383 840,- (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
2025

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, entré, stue, 2 soverom, kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen. Ca. 220 i entréen. Balkong (TBA) avrundet til 14 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med B 65. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har en svært god planløsning med plass til både romslig sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord for hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig balkong. Den elegante gasspeisen bidrar til en lun og behagelig atmosfære, og setter et ekstra preg på hjemmet gjennom årets kjøligere måneder.

Balkong:
Stor og solrik balkong på ca. 14 kvm med attraktiv sydøstvendt beliggenhet. Her er det god plass til spisegruppe, lounge-møbler, grill og frodig beplantning – en perfekt forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Balkongen er utstyrt med både belysning og stikkontakt, og den flotte treplattingen skaper en varm og innbydende uteplass med høy trivselsfaktor.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og luftig atmosfære.
Kjøkkeninnredningen fra Sigdal har glatte fronter med integrerte håndtak og et tidløst uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap samt stekeovn plassert praktisk i høyskap. For økt trygghet er kjøkkenet utstyrt med både komfyrvakt og lekkasjestopper.

Bad:
Delikat og romslig baderom med moderne standard og gjennomført utførelse. Badet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med underskap og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt toalett. Det er i tillegg opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himlingen bidrar til en komfortabel og eksklusiv følelse.

Soverom:
Leiligheten disponerer to gode og romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, kommode og garderobeløsning. For en eksklusiv hotellfølelse er det montert doble gardinskinner i taket, som gir mulighet for både lette og mørkleggende gardiner. Soverom nummer to er også av en svært god størrelse og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til både seng, garderobe og øvrige oppbevaringsmøbler.

Entré:
Romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Smart og praktisk plassbygd garderobeskap gir godt med oppbevaringsplass. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025: Innebygd garderobeskap i gang.
2025: Installert solskjerming på ett av hjørnevinduene (slik at begge nå er utstyrt med solskjerming).

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 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?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Skal etableres park i forbindelse med ferdigstillelse av boligprosjekt på naboeiendom.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.
Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i nedløp gjennom åpning i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.
Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe mindre skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet.
Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.
Pipe og ildsted: Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Peisen er testkjørt på befaringen.

TG2
4. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på det meste av gulvet, men det er målt svakt motfall mot veggen i området ved vaskesøylen.

I følge typegodkjenningen er det beskrevet at fallforholdene på gulvet skal være følgende: "Gulvet i dusjsonen har et fall på minimum 1:50. Gulvet på utsiden av dusjsonen har et fall på minimum 1:100". Dette betyr at det skal være minimum 1 cm. fall på 50 cm. inne i dusjen og minimum 1 cm. fall per 100 cm. utenfor dusjen.

I dette tilfellet er ikke disse kravene til fall innfridd utenfor dusjen. Det er tatt flere stikkmål med digitalt vater, kun ett stikkmål viser 1:100 utenfor dusjen. I tillegg er det målt svakt motfall i området ved vaskemaskinen hvor det er fall mot veggen som vender ut mot oppgangen. Inne i dusjen er fallforholdene 1:50 eller bedre.

Det er vurdert at badet fungerer i det daglige. Det er fall mot sluket inne i dusjen og på det meste av gulvet utenfor dusjen, men med motfall som beskrevet over. Det kan ikke utelukkes at det legger seg vann på gulvet enkelte steder ved eventuelle lekkasjer fra utenfor dusjen.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Forholdet er meldt inn til utbygger, men det foreligger ingen tilbakemelding på dette tidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String hyllesystem
- Skjenk på stue/kjøkken
- Hyller hovedsoverom

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.

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

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere ogtredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming
Det er montert vannbåren gulvvarme i alle rom som varmekilde.
Varme i baderomsgulvet.
Gasspeis i stuen koblet til fellesanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 359,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, Akonto fjernvarme, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, generelle driftskostnader, forretningsfører m.m.

Herav:
Akonto fjernvarme: 570,-
Bredbånd: 361,-
Felleskostnader: 2 428,-

Fra 1.1.2026 betaler alle akonto fjernvarme kr 10,- pr kvm, som avregnes én eller to ganger pr år. Sameiet har avtale med Ista.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 696 810,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 787 239,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect. 1000/1000 Mbit/s inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ensjøparken Boligsameie, orgnr. 934608348

Om sameiet
Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, og er et eierseksjonssameie. Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12. Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner.

På hvert bygg er det en tilhørende takterrasse som er felles for beboerne. Disse er utstyrt med bord og stoler. Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

Sameiet har felles avfallsbrønner mellom byggene, med tre nedkast for papp og for restavfall.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
- Takterrasser: Gjennomføre vårbefaring og avklare behov for utbedringer/fornyelser av møbler og overflater innen juni 2026.
- Takterrasser: Oppdatere ordensregler for bruk (støy, grilling, rydding) og publisere samlet informasjon til beboere før sommersesongen 2026.
- Garasjeanlegg: Følge opp tiltak mot feilparkering (skilting, informasjon og evt. kontrollrutiner) og legge frem forslag til beslutning på styremøte/årsmøte ved behov.
- Nøkler og adgang: Ferdigstille gjennomgang av nøkkelplan og eventuelle sylinderendringer i forbindelse med KeyFree-innføring, samt informere beboere om praktisk bruk .
- Kommunikasjon: Vurdere og eventuelt beslutte felles kommunikasjonsplattform som supplerer e-post/Facebook, med mål om enklere og mer målrettet informasjonsdeling (ansvar: styret).

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 4 780,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets økonomi vurderes å være god. Det har vært avvik mellom budsjetterte inntekter og utgifter, og faktisk balanse. Bakgrunnen for dette er at innflytning har skjedd over en tidsperiode på over seks måneder. Det første fulle driftsåret vil derfor være 2026. Økende energipriser har gjort at sameiet har etablert Norgespris på samtlige energiavtaler. Dette har vært positivt for økonomien. Samtidig er fjernvarme sameiet klart største utgiftspost. For å sikre tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende utgifter er det besluttet a-konto for fjernvarme.

Det er opprettet en sparekonto for å planlegge for fremtidig vedlikehold. Per i dag er det satt inn 800 000 kr på denne kontoen. I 2026 er det i vedlikeholdsplanen budsjettert med 1 620 000 kr til etablering av hulkil i garasjeanleggene. Styret er i dialog med utbygger om hvordan denne kostnaden eventuelt skal fordeles.

Totalt må det avsettes ca. 5 850 000 kr til vedlikehold de neste ti årene. Innsparing vil gjøres gjennom kontinuerlig kostnadsfokus, forebyggende vedlikehold og en gradvis økning av felleskostnadene i tråd med prisutviklingen i samfunnet for øvrig.

Vedtekter og husordensregler
- Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.
- Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.
- Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene.
- Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Lufting på takterassen er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3826574-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 633 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 visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt område på populære Ensjø – et sentrumsnært og trivelig nabolag, med kort vei til Kampen, Vålerenga, Hasle og Helsfyr. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Ensjø T-banestasjon med fire linjer og hyppige avganger – ca. hvert 2. minutt – som tar deg til Jernbanetorget på omtrent 5 minutter. Rett ved ligger også Ensjø Torg med bl.a. Spar, Åpent Bakeri og flere servicetilbud.

I Gladengveien finner du dagligvarebutikkene Rema 1000 og Kiwi, samt Europris. I samme gate ligger også Fresh Fitness, Olio, Squeese og snart ny Normal butikk. Området betjenes også av flere busslinjer, inkludert Flybussen fra Ensjøveien.

Hasle Torg Nærsenter og Fyrstikktorget ligger i nærheten. På Hasle Torg finner du bl.a. Vinmonopolet, bakeri, nabolagsbaren LUN og SATS – i tillegg til at SATS også finnes på Kampen. På Fyrstikktorget ligger bl.a. Rema 1000, Baker Hansen og apotek.

Andre hyggelige tilbud i nærområdet er Kampen Bistro, Farine og Smia. For barnefamilier er Kampen Økologiske Barnebondegård et populært samlingspunkt, drevet av Oslo kommune i samarbeid med frivillige.

Ensjøbyen byr på flere grønne parker. Tiedemannsparken, som er på hele 21 mål, blir den største, med tilrettelegging for ulike aktiviteter. To grønne parkdrag binder bydelen sammen og gjør det enkelt og hyggelig å gå eller sykle mellom områdene – f.eks. fra Valle Hovin til Kampen.

Fra Ensjø er det gode sykkelforbindelser helt inn til Østmarka, og kort vei til skiløypene i Lillomarka, som

henger sammen med Nordmarka. Om sommeren er det enkelt å ta turen til Vippetangen, hvor båtene går ut til øyene i Oslofjorden.

Valle Hovin er hjemmebanen til Aktiv skøyteklubb, men brukes også av fotballspillere på alle nivåer. Jordal Amfi, områdets ishockeyarena, har Jordal idrettspark som nærmeste nabo – med et aktivt miljø innen fotball, amerikansk fotball, rulleskøyter og skateboard. Riksanlegget for tennis ligger på Hasle og er åpent for både mosjonister og konkurransespillere. Flere skoler i nærområdet har eller vil få flerbrukshaller med et bredt tilbud til barn og unge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.06.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Minimale kompletteringsarbeider ventilasjon/klima
- Mindre komplettering av utstyr, innmåling og sluttkontroll (sanitær + slokkeanlegg) som først kan gjøres når anlegget er tatt i bruk. Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Dato for søknad om ferdigattest er 01.08.2025.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens planløsning

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 byggeområde for boliger, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) etter bestemmelene i S-4317, datert 20.06.2007. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 2025/11886 - Byggesak
Status: Under behandling
Kort beskrivelse av søknaden:
Det er opprinnelig gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg og 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall. Omsøkt endring: Reduksjon i antall parkeringsplasser fra 104, som godkjent i rammetillatelsen, til 76 plasser.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 201918011 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2019
Saken fortsetter i sak: 2025/06901
Status: Under behandling
Planforslag: 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 7 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Det foreslås å etablere omtrent 170 nye boliger. Det skal etableres to nye forbindelser langs øst og i nord, hvor disse kan koble seg til Østre og Vestre parkdrag i henhold til Veiledende plan for offentlige rom Ensjø (VPOR Ensjø). Det tillates høyder på opptil 7 etasjer og takoppbygg.

- Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/09924
Mottatt sak: 24.06.2022
Hensikten med forslaget: Hensikten med planforslaget er å videreutvikle eksisterende næringseiendommer til et variert område med flere formål og aktiviteter med høyere utnyttelse og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare og ombruke Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, og deler av parken skal ligge på taket til Ensjøveien 22.
Planforslaget: Planforslaget åpner for forretning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22 med påbygg på Ensjøveien 18 og 20. I tillegg foreslås det et nytt bygg på Ensjøveien 16. Høydene vil tilsvare 2 etasjer på Ensjøveien 22 (som dagens bygning) og deler av felt 1, og 6-7 etasjer på resterende felt. Maksimal tillatt utnyttelse er 30 000 m² bruksareal (BRA). Det foreslås regulert to nye gatetun som vil kunne fungere som torg/møteplass, samt park som vil bli en del av fremtidige Østre parkdrag, hvor taket på
Ensjøveien 22 vil inngå. Det reguleres også en gangveg som vil bidra til å binde Østre parkdrag med Gladengveien. 21 trær skal bevares på planområdet.

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.02.2022
Saken fortsetter i sak 2025/06870
Planforsalget muliggjør ca 2500-3000 arbeidsplasser. I Ensjøveien 3-7 tilrettelegges det for institusjonsvirksomhet i form av nytt kringkastingshus for NRK. Bygningsmassen vil romme kontorvirksomhet, produksjonsvirksomhet og kulturvirksomhet. Deler av bygget vil romme publikums- og besøksarealer, inkludert studioer og konsertstudio. I Ensjøveien 9-15 tilrettelegge det for etablering av forretning, tjenesteyting, kontorvirksomhet, hotell, bevertning, idrettsfasiliteter eller annen næring i form av mindre håndtverksvirksomhet.
Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for utviklingen av et nytt kringkastingshus for NRK på Ensjøveien 3-7 (felt 1). Utover dette tilrettelegges det for en helhetlig byutvikling av planområdet som muliggjør utvikling av ny næringsbebyggelse på Ensjøveien 9-15 (felt 2 og 3). Plangrepet for Kringkastingshuset består av to volumer: en base på fire etasjer med tilnærmet samme høyde som omkringliggende bebyggelse (med 6 boligetasjer) og en inntrukket «krone» i form av et sirkulært bygg på tre etasjer over dette.
Det sikres etablering av nye, grønne byrom og forbindelser i tråd med overordnede planer.
Planforslaget legger til rette for en omfattende transformasjon av området - fra et bilbasert kontor- og industriområde dominert av harde flater og barrierer, til et flerfunksjonelt byområde med høy andel arbeidsplasser, bilfrie oppholdsrom og innslag av åpne og publikumsorienterte NRK-aktiviteter.

- Gladengveien 9A - forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal
Saksnummer: 2025/23209 - Byggesak
Mottatt sak: 16.12.2025
Status: Under behandling
Beskrivelse: nneldende volumstudier for Gladengveien 9 og 11 (feltene C20 og D20) er utformet i henhold til premissene i reguleringsbestemmelse S-4317. Herunder plassering innenfor regulerte byggegrenser, tillatt utnyttelse, tilbaketrukket toppetasje, plassering av balkonger og krav til 1. etasjes høyde over Gladengveien. Kravet i felt C20 om en åpning i bygningsvolumet mot OT3 er integrert i prosjektet som en viktig visuell og fysisk forbindelse, og bidrar samtidig til å gi prosjektet egen identitet og karakter. Plasseringen av volumene er også vurdert for å gi best mulig solforhold på uteoppholdsareal, og dagslysforhold i leilighetene. Det søkes etablert et klassisk og elegant bykvartal, som både er åpent og tydelig definert. De to feltene inngår i en helhet med tanke på uterom og omgivelsene.

Det bygges mye i og rundt på Ensjø, 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:

301/129/128/78:
25.07.1939 - Dokumentnr: 10581 - Erklæring/avtale
VEDR. TAKREPARASJONER OG VEDLIKEHOLD
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1939 - Dokumentnr: 12438 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1941 - Dokumentnr: 7624 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1941 - Dokumentnr: 11967 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1942 - Dokumentnr: 3278 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1943 - Dokumentnr: 1309 - Bestemmelse om veg
`estemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1943 - Dokumentnr: 3234 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1947 - Dokumentnr: 13778 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 129 bnr 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1949 - Dokumentnr: 11609 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1951 - Dokumentnr: 8278 - Erklæring/avtale
VEDR. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1964 - Dokumentnr: 9744 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 129 bnr 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1964 - Dokumentnr: 10334 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 16759 - Erklæring/avtale
VER. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1980 - Dokumentnr: 762 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1981 - Dokumentnr: 6891 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2007 - Dokumentnr: 423581 - Erklæring/avtale
AVTALE I FORBINDELSE MED UTBYGGING.
AVTALE ANG. REGULERINGSPLAN FOR GLADENGVEIEN 10 M.FL.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2008 - Dokumentnr: 249772 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Utbyggingsavtale ang.Ensjøveien 12D
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203419 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/12593

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum

Samlet skal selger betale kr. 129 100,- 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. juni 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

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.

Stålverkskroken 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 321 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	**12 min** 0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	**12 min** 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**15 min** 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**11 min** 0.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km

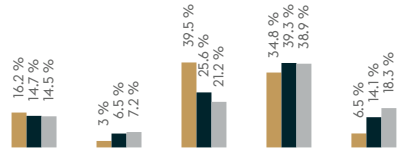
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	**3 min** 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**13 min** 1.2 km
Lakkegata skole Linje 17	**20 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.3 km

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	**4 min** 0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	8 min
Caltexløkka	9 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	11 min

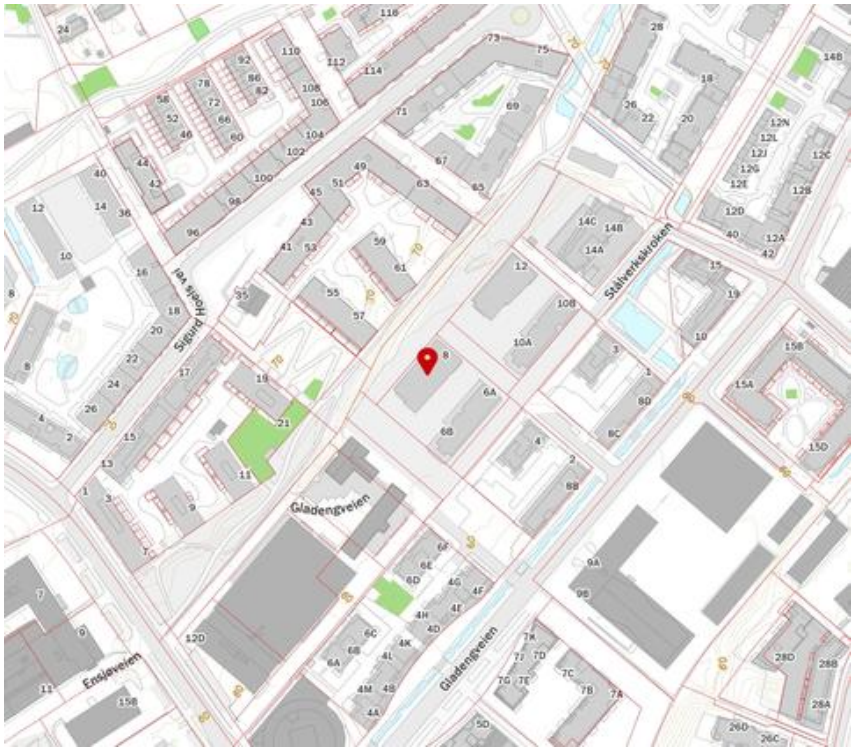
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stålverkskroken 8 , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 128, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3383 **Eiendomsverdi ref nr:** YA4717

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

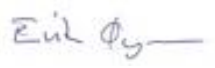
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme enkelte bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Peisen er testkjørt på befaringen.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert vannbåren gulvvarme i alle rom som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Gasspeis i stuen koblet til fellesanlegg. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Baderomskabin fra Probad med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG2448) på utførelse. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil med konstant avtrekk ved siden av koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner koblet på veggbokser i servantskapet. Det er montert lekkasjestopper. Bad: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Gang: Rørskap i skapet i gangen med samlestokker og stoppekraner til det vannbårne anlegget. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i gangen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

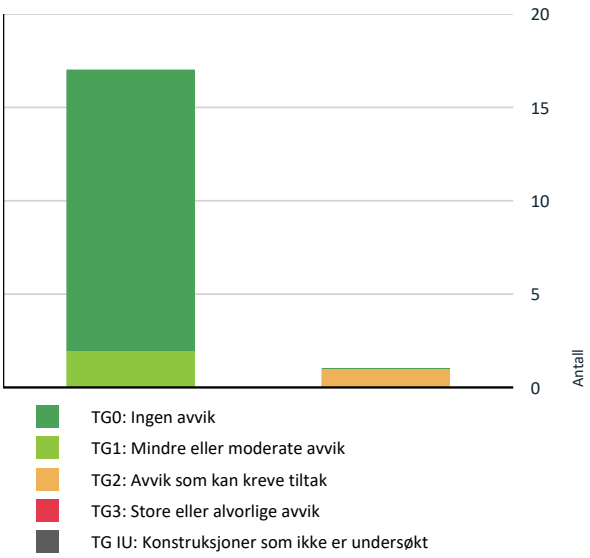
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i nedløp gjennom åpning i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme enkelte bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe mindre skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal. Peisen er testkjørt på befaringen.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert vannbåren gulvvarme i alle rom som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Gasspeis i stuen koblet til fellesanlegg. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin fra Probad med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning (TG2448) på utførelse. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på det meste av gulvet, men det er målt svakt motfall mot veggen i området ved vaskesøylen.

I følge typegodkjenningen er det beskrevet at fallforholdene på gulvet skal være følgende: "Gulvet i dusjsonen har et fall på minimum 1:50. Gulvet på utsiden av dusjsonen har et fall på minimum 1:100". Dette betyr at det skal være minimum 1 cm. fall på 50 cm. inne i dusjen og minimum 1 cm. fall per 100 cm. utenfor dusjen.

I dette tilfellet er ikke disse kravene til fall innfridd utenfor dusjen. Det er tatt flere stikkmål med digitalt vater, kun ett stikkmål viser 1:100 utenfor dusjen. I tillegg er det målt svakt motfall i området ved vaskemaskinen hvor det er fall mot veggen som vender ut mot oppgangen. Inne i dusjen er fallforholdene 1:50 eller bedre.

Det er vurdert at badet fungerer i det daglige. Det er fall mot sluket inne i dusjen og på det meste av gulvet utenfor dusjen, men med motfall som beskrevet over. Det kan ikke utelukkes at det legger seg vann på gulvet enkelte steder ved eventuelle lekkasjer fra utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Forholdet er meldt inn til utbygger, men det foreligger ingen tilbakemelding på dette tidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil med konstant avtrekk ved siden av koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner koblet på veggbokser i servantskapet. Det er montert lekkasjestopper.

Bad: Rørskap over wc med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket.

Gang: Rørskap i skapet i gangen med samlestokker og stoppekraner til det vannbårne anlegget. Kursene er merket.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i gangen.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra byggeår. Arbeidene er utført av Elektrokontakten AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	59			59	14
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**14**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, stue, 2 soverom, kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen. Ca. 220 i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 14 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med B 65. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg 2025.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Joakim Moland Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	128		78	5633 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Stålverkskroken 8

Hjemmelshaver
Eliassen Helene, Andersen Joakim Moland

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ensjøparken Boligsameie	57 / 12593	Bori BBL	934608348

Felles formue
Kr. 4 780 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ensjø i Oslo. God kollektivforbindelse med buss og T- bane. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. I nærheten ligger Jordal, Vålerenga og Kampen. Nærmeste matforretning er Kiwi og Rema Ensjø. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4317.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3826574-1.1			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YA4717

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0177/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stålverkskroken 8, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Joakim Moland Andersen, Helene Eliassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2025

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: 3826574
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal etableres park i forbindelse med ferdigstillelse av boligprosjekt på naboeiendom.

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?

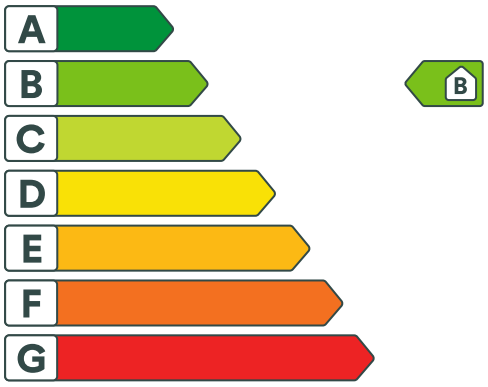
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0177/26



Adresse	
Stålverkskroken 8, 0661 OSLO	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305450**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301094202**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **78**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
96,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
96,81 kWh/m²	**8 068 kWh**



Stålverkskroken 8, 0661 OSLO

Detaljering

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



Stålverkskroken 8, 0661 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.05.26
Vår ref.: 5380 / 78
Meglers ref.: 21-0177/26

Boligopplysninger

Enhet	78	**Bolignr**	H0403
Boligselskap	5380 ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE	**Etasje**	4.etg
Adresse	Stålverkskroken 8, 0661 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Helene Eliassen, Joakim Moland Andersen	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Akonto fjernvarme	570	570	570	570	570	570
Bredbånd	361	361	361	361	361	361
Felleskostnader	2 428	2 428	2 428	2 428	2 428	2 428
Total	3 359	3 359	3 359	3 359	3 359	3 359

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5380 ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE (orgnr. 934608348)
Antall enheter	203
Styrets e-post	ensjoparken@borimail.no
Styreleder	Jens Christian Hossmann (40349455)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3826574-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	129/128
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 4,00
Formue	kr 4 780,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Fra 1.1.2026 betaler alle akonto fjernvarme kr 10,- pr kvm, som avregnes én eller to ganger pr år. Sameiet har avtale med Ista.

Avregning fjernvarme: ved salg kan det hende at selger får en faktura i ettertid, på sitt forbruk av fjernvarme. Alternativt et tilgodebeløp.

Boder og parkeringsplasser er tilleggsdeler til boligseksjon iht. seksjoneringsbegjæringen. Unntak fra dette er snr. 204, 205, 206 og 207.

Innkalling til ordinært årsmøte 22.04.2026 for 5380 Ensjøparken Boligsameie.

Møtested: Scandic Helsfyr, møterom Valhall
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Det vil bli mulig å stille spørsmål til styret rett etter årsmøtet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Kameraovervåkning
Sak 6: Bom mellom bygg A/B & C/D
Sak 7: Valg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Jens Hossmann velges som møteleder. Olga Solheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 6 315 707,- (mot budsjett 7 894 000,-)
Utgifter: 5 352 257,- (mot budsjett 7 636 000,-)

Resultat: 963 449,- (mot budsjett 1 517 000,-)
Disponible midler pr 31.12: 964 339,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Budsjettet er basert på ett års drift, avviket skyldes i hovedsak trinnvis innflytning for 2025. Det ble inngått kollektiv avtale på bredbånd/kabel-tv, derfor er det avvik.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar er ikke utbetalt til styrets medlemmer siden november 2024. Utbetales iht. vedtatt budsjett.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 304500 per år. Styreperioden har vart fra november 2024 til april 2026.

Totalt kr 456 750.

Sak 5: Kameraovervåkning

Sak til orientering:

Bakgrunn
Styret har mottatt innmelding om å utrede/etablere kameraovervåkning i sameiets fellesarealer for å øke trygghet og/eller forebygge uønskede hendelser. Kameraovervåkning innebærer behandling av personopplysninger dersom personer kan identifiseres, og anses som et inngrep i personvernet. Datatilsynet understreker at den som overvåker selv har ansvar for å overholde regelverket før overvåking settes i gang.

Tidligere vurderinger / status i sameiet
Styret har tidligere vurdert temaet kameraovervåkning og lagt til grunn at tiltaket per nå ikke fremstår nødvendig ut fra hendelsesbildet. Dette ble vurdert på nytt i styremøte 23.02.2026, der styret igjen konkluderte med at kameraovervåkning p.t. ikke anses nødvendig.

Hendelsesbilde og behov for konkretisering
For at kameraovervåkning skal kunne vurderes som lovlig og forholdsmessig, må det foreligge en konkret og saklig begrunnelse knyttet til et reelt behov (ikke kun “for sikkerhets skyld”). Datatilsynet peker på at det må defineres et klart formål skriftlig, vurderes om tiltaket er nødvendig (inkludert om mindre inngripende tiltak kan løse problemet), og gjennomføres en interesseavveining der behovet veies mot personvernet til de overvåkede.

Rammebetingelser og personvernkrav (må avklares før eventuell innføring)
Dersom kameraovervåkning skal utredes/innføres, må styret som behandlingsansvarlig sikre at krav etter personvernregelverket ivaretas. Datatilsynet fremhever særlig:

Formålsbegrensning: Formålet må være klart, konkret og dokumentert, og opptak kan ikke brukes til uforenlige formål.
Nødvendighet: Tiltaket må være nødvendig for formålet, og mindre inngripende alternativer (f.eks. adgangskontroll, belysning, rutiner) skal vurderes først.
Interesseovervekt (berettiget interesse): Overvåkingsinteressen må veie tyngre enn personvernet til de som overvåkes, og det må foreligge et konkret problem av betydning.
Avgrensning av område/kameravinkel: Overvåkingen må avgrenses til relevante områder og ikke fange mer enn nødvendig; det finnes ikke alltid helt klare grenser, men avgrensning er et sentralt krav.
Lydopptak: Overvåking med lyd er normalt ikke tillatt, og skjult lydopptak kan i tillegg være straffbart.

Kort vurdering / anbefalt videre håndtering
Styret har tidligere vurdert kameraovervåkning og konkludert med at tiltaket p.t. ikke anses nødvendig. Dersom hendelsesbildet nå er endret eller mer alvorlig/vedvarende enn tidligere, kan saken eventuelt tas opp på nytt med et mer presist faktagrunnlag og en dokumentert vurdering av formål, nødvendighet, interesseavveining, omfang og personvernkonsekvenser. Kostnaden for innstalasjon og drift er svært stor, og utveies ikke av oppsiden ved nevnte tiltak.

For

Sak 6: Bom mellom bygg A/B & C/D

Sak til orientering:

1. Bakgrunn for saken
Styret har mottatt/registrert henvendelser og observasjoner knyttet til uønsket bruk av fellesarealet mellom byggene (mellom bygg A/B) til privat parkering i forbindelse med personlige ærender. Det er opplyst om klager og at dette oppleves som uheldig for orden og fremkommelighet.
Styret ønsker derfor å vurdere tiltak som kan begrense uønsket biltrafikk og parkering mellom byggene, og samtidig sikre nødvendig adkomst for drift, varelevering og nødetater.

2. Formål med tiltaket
Tiltaket (bom) vurderes for å oppnå følgende:

Redusere/stoppe uautorisert gjennomkjøring og parkering i fellesarealet mellom byggene.
Bedre fremkommelighet, orden og sikkerhet på fellesarealene (særlig for gående, barnevogner, syklister og drift).
Sikre at adkomstforholdene ikke svekkes for brann- og redningsinnsats, som etter byggteknisk veiledning forutsetter kjørbar atkomst frem til hovedinngang/angrepsvei og avklaring med brannvesen om dimensjoner (bredde, stigning, fri høyde, svingradius, akseltrykk mv.). Her er brannoppstillingsplassen mellom byggene vesentlig.

3. Hva tiltaket innebærer (omfang og prinsipp)
Etablering av bom innebærer normalt:

Montering av fysisk sperre (bom) i angitt punkt mellom byggene, for å hindre uønsket biltrafikk.
Etablering av løsning for kontrollert åpning for autoriserte formål (drift/leverandører/nødetater).
Fastsettelse av regler for bruk, hvem som har tilgang, og hvordan bom åpnes ved behov.

Viktig premiss: Dersom området avgrenses med bom/gjerde, anbefaler brann- og redningsmiljøer at eier tar kontakt med brann/beredskap for å sikre effektiv adkomst for nødetater.
Det finnes også brannvesen som tilbyr/etterspør registrering av løsninger for telefonisk åpning av bom for utrykninger, for å sikre at nødetatene kan åpne bommen ved hendelser.

4. Mulige løsningsalternativer (til utredning)
Styret kan utrede ett eller flere av følgende alternativer:
A) Manuell bom (nøkkel/lås)

Lavere anskaffelseskostnad.
Krever håndtering av nøkler og rutine for nødetater (f.eks. nøkkelboks/avtalt løsning).

B) Elektrisk bom med adgangskontroll (brikke/kode/telefon)

Bedre kontroll og sporbarhet på tilgang.
Krever strøm, installasjon og drift/vedlikehold.
Kan tilrettelegges for nødetater via forhåndsavtalt åpning (f.eks. telefonisk åpning).
[norbr.no]

C) Kombinasjon: fast sperre + “service-adkomst” etter behov

F.eks. fysisk sperre med mulighet for åpning kun av driftsleverandør/styret ved planlagt arbeid.
Egner seg best dersom behovet for kjøring gjennom området er begrenset.

5. Konsekvenser og hensyn som må vurderes før beslutning
5.1 Nødetaters adkomst (kritisk)
Tiltaket må utformes slik at det ikke reduserer brannvesenets mulighet til å gjennomføre effektiv rednings- og slokkeinnsats. Veiledning til TEK peker på at det må være tilrettelagt for kjørbar atkomst til hovedinngang/angrepsvei, og at behov for adkomst/oppstillingsplass skal avklares med brannvesenet mht. geometri og belastning.
I praksis betyr dette at bomplassering, bredde, manøvreringsareal og åpningstype må avklares før endelig valg.
5.2 Drift og logistikk

Varelevering (flyttebiler, bud, håndverkere).
Renovasjon, renhold, vaktmester og øvrig drift.
Snørydding/vedlikehold av utearealer.

5.3 Trafikkmønster og alternative tiltak
Styret bør vurdere om problemet kan reduseres med mindre inngripende tiltak, eksempelvis:

Skilting/merking, fysisk utforming (pullerter), tydeliggjøring av parkering forbudt, eller avtale om håndheving der dette er aktuelt.

5.4 Kostnader (engang og løpende)
Tiltaket vil ha:

Engangskostnader: utstyr, grunnarbeid, elektro/kommunikasjon (ved elektrisk bom).
Løpende kostnader: service, reparasjoner, strøm, evt. abonnement (ved telefon-/styringsløsning).

Det er styrets vurdering at et slikt tiltak er kostnadsdrivende og det oppfordres til beboere og gjester ikke tar seg til rette med parkering mellom byggene.

Som et tiltak vil sameiet kunne inngå avtale med firma for borttauing av kjøretøy.

Om vedtaket går i innsenders favør vil styret innhente tilbud.

Innsenders forslag

Sak 7: Valg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Årsberetning for Styret i Ensjøparken Boligsameie

Perioden november 2024 – april 2026

1. Innledning

Årsberetningen er ment å gi et helhetlig bilde av oppgavene styret har utført i perioden november 2024 til april 2026. Den beskriver tiltak som er gjennomført i tråd med styrets mandat.

Styrets sammensetning for perioden:

Styreleder: Jens Christian Hossmann

Styremedlemmer: Trude Nyborg, Espen Friis Jørgensen, Casper Alexei, Even Pavel, Olga Solheim

Varamedlemmer: Ingrid Kjelsnes

Generelle opplysninger om Ensjøparken Boligsameie
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934608348. Forretningsfører for sameiet er BORI. Sameiet har en etablert avtale med BORI som løper over tre år.

Sameiet består av totalt 207 eierseksjoner fordelt på fire bygg. Av disse er 203 leiligheter og fire parkeringsplasser. Byggene er navngitt A, B, C og D.

A og B deler parkeringskjeller, det samme gjør C og D. Totalt er det 90 parkeringsplasser, hvor seks av disse er HC-parkeringsplasser. Det er installert lader på hver enkelt parkeringsplass. Disse administreres av styret.

Mellom de fire byggene er det opparbeidede utearealer, lekeplasser mm. Byggene er adskilt med steinheller som skjøttes av Oslo Kommune, det samme gjelder deler av grøntarealene.

På hvert bygg er det en tilhørende takterrasse som er felles for beboerne. Disse er utstyrt med bord og stoler.

2. Styrets arbeid

Mål: Forvalte sameiet på en økonomisk forsvarlig måte, sikre et trygt og attraktivt bomiljø og sikre at myndighetskrav oppfylles.

Fem styremøter ble avholdt mellom november 2024 og september 2025. Fra det ekstraordinære årsmøtet til det ordinære årsmøtet ble det avholdt seks styremøter. Møtene har i hovedsak vært forhåndsplanlagt med om lag seks ukers intervall, noe som har gitt god forutsigbarhet. Styret har deltatt på overtakelser av bygg, fellesarealer og parkeringsanlegg, og varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Arbeidsoppgavene har vært fordelt mellom medlemmene, og dette har stort sett fungert godt. Det oppsto enkelte utfordringer fordi ikke alle flyttet inn samtidig. Styret har i tillegg koordinert via e-post og Messenger, noe som har gitt raske avklaringer før vedtak formelt ble fattet i styremøter.

Et fast styremedlem og et varamedlem har trukket seg fra styret.

3. Kommunikasjon

God kommunikasjon mellom beboere og styret er vesentlig for at informasjon skal nå alle. Dette har til tider vært krevende. Styret har i hovedsak brukt to kanaler: felles e-post for offisiell og kritisk informasjon, samt en Facebook-gruppe for nabotjenester og kommunikasjon mellom beboere.

I tillegg har styret laget flere oppsummeringer av utsendt informasjon. Dette har vært nyttig, men det har tidvis vært krevende å sikre at all informasjon er oppdatert.

Nabonett-portalen har en distribusjonsfunksjon, men er lite brukt og bør forbedres. Løsningen er gjenkjennbar for mange fra OBOS sin VIBBO, men kun eiere har tilgang.

Styret er i dialog med leverandører av kommunikasjonsplattformer for å gjøre kommunikasjonen mer strømlinjeformet. Styret opplever at skjermene i oppgangene bidrar til økt informasjonsflyt, og at innhold kan rettes dit det er relevant.

4. Renhold og renovasjon

Sameiet har felles avfallsbrønner mellom byggene, med tre nedkast for papp og for restavfall. Brønnene har blitt åpnet gradvis. En misforståelse mellom styret og Oslo Kommune førte til at to av brønnene ikke ble tømt, noe som resulterte i problemer med fluer og lukt gjennom sommeren 2025. Disse brønnene er tømt og stengt. Kapasiteten vi nå har dekker godt behovet for restavfall. Papp og papir tømmes to ganger per uke, restavfall en gang per uke.

Det er en vedvarende utfordring at avfall ikke alltid kildesorteres og kastes riktig. Mangelfull opprivning av papp kan føre til at nedkastet blokkeres, med påfølgende hensetting av avfall utenfor nedkastet. Beboere bes derfor om å rive opp papp, og å melde fra til styret dersom et nedkast er blokkert.

Å holde enkelte nedkast stengt har hatt en positiv effekt på økonomien, ettersom renovasjonsgebyret holdes lavere. Dette har også frigjort brønner som kan benyttes til papp. Kostnaden per restavfallsbrønn er omtrent 160 000 kr per år.

Det har forekommet at beboere har kastet restavfall hos nabosameiet Stålverkskroken 14. Dette er forsøkt løst gjennom informasjonsutsendelser, med varierende effekt. Nabosameiet har derfor valgt å låse sin søppelcontainer. Beboere skal bruke egne avfallsbrønner, tilhørende vårt sameie.

Mars 2026 overtok Coor både vaktmester- og vasketjenester. Kvaliteten på vasketjenestene var til slutt det som var utslagsgivende for bytte av leverandør.

---

5. Husordensregler

Styret har i perioden behandlet enkelte klager på brudd på husordensreglene. Klager har blant annet gått på støy, uønsket atferd og bruk av narkotika. Noen saker skyldtes manglende kjennskap til regelverket eller svikt i kommunikasjon, og ble løst ved første kontakt fra styret.

Andre klager som går på bruk av narkotika følges opp av styret. Styret er også i dialog med advokat via BORI for hvordan dette skal håndteres både nå og i fremtiden. Det er fullstendig uakseptabelt. Til informasjon bes beboere lese seg opp på eierseksjonsloven §38 og §39.

Ved brudd på husordensreglene, for eksempel støy, oppfordres det til å forsøke en vennlig dialog direkte med den det gjelder når det oppleves hensiktsmessig. Ofte kan dette løse saken enkelt. Dersom beboere ikke føler seg komfortable med å ta det opp, kan saken meldes inn til styret, som følger den videre. Ved støy bes beboere likevel om å gjøre et minimum av innsats for å avklare hvor støyen kommer fra, slik at styret kan følge opp mest mulig konkret.

---

6. Vedlikehold, service og drift

Styret har dialog med BORI om en vedlikeholdsplan. Produktet BORI leverer heter VPL og gir en plan som gjør økonomisk planlegging mer forutsigbar. Planen er ferdigstilt.



Vedlikeholds-/budsjettkostnader

Stålverkskroken 6-12	5.835.000 kr
Totalt	**5.835.000 kr**

Denne vedlikeholdsplanen tar for seg utgifter sameiet må dekke for å skjøtte bygningsmassen på en god måte. Se vedlegg A for utfyllende detaljer.

Frem til reklamasjonsperioden utløper etter fem år (2030), meldes feil til Solid via Rubus og håndteres derfra. Styret har også i stor grad inngått serviceavtaler med de leverandørene Solid har benyttet. Dette sikrer kontinuitet og systemkjennskap i anleggene.

Innledningsvis var det noe trøbbel med heisene i 10A og 12. Feilene ble meldt til Heisplan og Solid og håndtert fortløpende. Årsaken var en termisk bryter som slo ut på grunn av sollys gjennom vinduene i øverste etasje. Etter utbedring har det i liten grad vært driftsstans på heisene.

I senere tid har det vært flere driftsproblemer med heisen i nummer 8. Dette skyldes både tekniske feil og at heisen har blitt belastet ved hopping under kjøring, noe som gir unødvendige og kostbare skader.

Styrets medlemmer har også fått opplæring i nødbetjening av heis, noe som har vært med å bistå blant annet tapte nøkler i heissjakten.

Det har i perioden også vært flere falske brannalarmer. Sameiet har automatisk overføring til Oslo brann- og redningsetat. Falsk uttrykning faktureres beboer. Om du er usikker på hvordan du avstiller brannalarmen før full alarm, les gjennom FDV-dokumentasjonen. Styret kan også være behjelpelig med støtte.

Det var branntilløp i 10B den 26. mars. I etterkant ble det satt i gang en rekke umiddelbare tiltak. Totalt tre leiligheter er berørt, med brannskader i én og vannskader i

alle tre. Dette vil bli utbedret gjennom sameiets forsikring. Vannet har også nådd sameiets bodarealer. Skader på innbo i privat bod dekkes gjennom egen innboforsikring.

Styret bruker en totaltjeneste fra BORI for HMS-kontroll. Dette sørger for at sameiets HMS-forpliktelser er ivaretatt i henhold til gjeldende lovverk.

---

7. Prosjekter og oppgraderinger

Styret besluttet å installere KeyFree. Dette er en løsning som integreres i styreportalen og gjør det mulig å ha tilgang hjem uten nøkkel. I tillegg vil det også være mulig for de enkelte beboere å dele tilgang.

Når beboere flytter, vil tilgangen trekkes tilbake, noe som anses som en positiv effekt av tiltaket. Nøkler vil fungere på samme måte som i dag, men for å redusere konsekvensene ved tap av systemnøkler vil styret gjennomgå nøkkelplanen med Låssenteret. Det vurderes ombygning av sylindere slik at tap av systemnøkler ikke gir uautorisert tilgang til bygget. Installasjon av KeyFree er beregnet til å koste ca. 120 000 kr.

Samtidig sies avtalen med Parqio, som i dag leverer tilgang til garasjeporten, opp. Dette gir en besparelse på ca. 12 000 kr per år.

7.1 Parkering og lading

For å legge til rette for bedre utnyttelse av garasjeanlegget tok styret initiativ til å etablere en digital løsning for deling av parkeringsplasser innad i sameiet, etter forslag fra beboere.

Tjenesten ble satt opp i samarbeid med leverandøren garasjeplasser.no, og har fått en egen side tilpasset Ensjøparken (ensjoparken.garasjeplasser.no). Løsningen er kostnadsfri både i anskaffelse og drift, og har blitt svært godt mottatt av beboerne.

Det har imidlertid også vært tidvise problemer med feilparkering av biler i garasjeanlegget, samt at enkelte har tatt seg til rette ved å bruke parkeringsplasser som ikke tilhører en selv. Det er selvsagt helt uakseptabelt. På sikt vil styret vurdere om det skal gjennomføres ytterligere tiltak mot biler som er feilparkert. Det er også utfordring med beboere og gjester som tar seg til rette ved å parkere mellom byggene. Det har kommet forslag om å etablere bom for å forhindre dette.

Ladeboksene administreres av styret. Det er ingen a-konto-ordning for bruk av laderne; kostnadene faktureres etterskuddsvis via BORI én gang per år, basert på strømpris. I tillegg kommer et fakturagebyr fra BORI på 95 kr per seksjon for medgått tid til fakturering.

Det ble besluttet å fjerne en del av sykkelstativene i garasjeanleggene for å tilrettelegge for større sykler og sykler med tilhenger. Det er uheldig at avhendingen av stativene tar tid. Stativene koster ca. 150 000 kr per stykk, og vil ha en positiv innvirkning på sameiets økonomi dersom de kan videreselges. Dersom beboere kjenner noen som kan ha behov for slike, bes de ta kontakt med styret.

---

8. Sikkerhet

Fra styret overtok de første fellesarealene i januar 2025 til august 2025, har det kun vært to påviste tilfeller av innbruddsforsøk. Dette var døren inn til bodområdet i oppgang 10B.

Basert på at innbruddsforsøket er innenfor skallet (inngangsdørene) tyder det på at vedkommende har fått uberettiget tilgang til bygget ved å snike seg inn/følge etter noen som går inn eller ut.

Innbruddsforsøket ble anmeldt 2. august, men henlagt av politiet basert på manglende bevis og mulighet for å identifisere vedkommende. Innbruddsforsøket var også mislykket, da døren er av en såpass solid konstruksjon at den ikke har gitt etter.

I etterkant har styret innhentet tilbud på beslag til dører som avskrekkende og fysisk tiltak for et innbruddsforsøk. Sammen med ombygning av låssylindre samt etablering av KeyFree anses dette som tiltak som vil gi en positiv effekt på sikkerheten.

Enkelte beboere har tatt opp at kameraovervåking er ønsket. Basert på antall uønskede hendelser, fysiske sikringstiltak som gjennomføres og størrelsen på inngripen ovenfor den enkelte beboer er det styrets syn at det per tid ikke er nødvendig for øyeblikket.

Beboere oppfordres til å være observante når man går inn og ut, slik at uvedkommende ikke kommer seg inn.

Det er en vedvarende problematikk knyttet til tyverier i området Ensjø, hvilket synliggjøres ved at enkelte har fått frastjålet blant annet sykler.

---

9. Installasjon av ISTA-måling av fjernvarme

Bakgrunnen for å ha individuell måling av fjernvarme er for å:

- stimulere til effektiv bruk av oppvarming for den enkelte seksjon
- sikre rettferdig fakturering av oppvarmingskostnader

Dette tiltaket er forventet å redusere energikostnadene med opptil 12,5 %, noe som tilsvarer en årlig besparelse på rundt 225 000 kr basert på dagens oppvarmingskostnader på 1,8 millioner kr. Det er et konservativt anslag.

ISTA sitt eget estimat er ca. 25 %. 12,5 % er lagt til grunn for kostnadsanalysen.

Årlige besparelser fra energireduksjon:

Brutto: 225 000 kr

Netto etter innsamling og datahåndtering: ca. 132 000 kr

Tilbakebetalingstid: ca. 1,5 år

Kostnaden for installasjonen er dekket over driftsbudsjettet til sameiet.

I alle anlegg vil det være energitap. Dette tapet dekkes etter eierbrøk gjennom øvrige felleskostnader.

10. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes å være god. Det har vært avvik mellom budsjetterte inntekter og utgifter, og faktisk balanse. Bakgrunnen for dette er at innflytning har skjedd over en tidsperiode på over seks måneder. Det første fulle driftsåret vil derfor være 2026.

Økende energipriser har gjort at sameiet har etablert Norgespris på samtlige energiavtaler. Dette har vært positivt for økonomien. Samtidig er fjernvarme sameiets klart største utgiftspost. For å sikre tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende utgifter er det besluttet a-konto for fjernvarme.

Det er opprettet en sparekonto for å planlegge for fremtidig vedlikehold. Per i dag er det satt inn 800 000 kr på denne kontoen. I 2026 er det i vedlikeholdsplanen budsjettert med 1 620 000 kr til etablering av hulkil i garasjeanleggene. Styret er i dialog med utbygger om hvordan denne kostnaden eventuelt skal fordeles.

Totalt må det avsettes ca. 5 850 000 kr til vedlikehold de neste ti årene. Innsparing vil gjøres gjennom kontinuerlig kostnadsfokus, forebyggende vedlikehold og en gradvis økning av felleskostnadene i tråd med prisutviklingen i samfunnet for øvrig. Se vedlegg A for en mer detaljert oversikt.

11. Fremtidige planer

- Takterrasser: Gjennomføre vårbefaring og avklare behov for utbedringer/fornyelser av møbler og overflater innen juni 2026.

- Takterrasser: Oppdatere ordensregler for bruk (støy, grilling, rydding) og publisere samlet informasjon til beboere før sommersesongen 2026.
- Garasjeanlegg: Følge opp tiltak mot feilparkering (skilting, informasjon og evt. kontrollrutiner) og legge frem forslag til beslutning på styremøte/årsmøte ved behov.
- Nøkler og adgang: Ferdigstille gjennomgang av nøkkelplan og eventuelle sylinderendringer i forbindelse med KeyFree-innføring, samt informere beboere om praktisk bruk .
- Kommunikasjon: Vurdere og eventuelt beslutte felles kommunikasjonsplattform som supplerer e-post/Facebook, med mål om enklere og mer målrettet informasjonsdeling (ansvar: styret).

12. Avslutning fra styreleder

Fra 2024 frem til dagens dato har det skjedd mye i Stålverkskroken og Ensjøparken Boligsameie. Vi er i ferd med å komme i mål med etableringen av stabile driftsrutiner, samtidig som vi har håndtert forhold som naturlig oppstår i en innflyttings- og reklamasjonsperiode.

Styret har bestått av medlemmer med bred og relevant kompetanse, og samarbeidet har bidratt til at saker er fulgt opp effektivt og innenfor rammene av sameiets vedtak og myndighetskrav. Fremover vil styret prioritere forutsigbar drift, kostnadskontroll og målrettede tiltak som styrker bomiljøet.

Takk til beboere, varamedlemmer, forretningsfører og leverandører for samarbeid og innspill i perioden. Vi oppfordrer beboere til å fortsette å melde inn avvik og forbedringsforslag, slik at sameiet kan utvikles videre på en god måte. Takk for tålmodigheten med svar og utbedringer. Det er mye å ta tak i.

På vegne av styret

Jens Christian Hossmann

Styreleder Ensjøparken Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Ensjøparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 888 831	0	7 894 000	9 016 998
Annen driftsinntekt	2	1 426 875	0	1 259 000	2 000
Sum driftsinntekter		**6 315 707**	**0**	**9 153 000**	**9 018 998**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 269	0	348 000	513 450
Konsulenttjenester	4	269 965	0	392 000	295 000
Rep og vedlikehold	5	483 361	0	1 019 000	1 224 198
Forsikringer		433 250	0	589 000	430 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 283 703	0	2 540 000	2 100 000
Energi og fyring	7	1 564 494	0	2 013 000	2 220 000
Kabel-TV og telefoni		569 719	0	25 000	871 000
Driftskostnader	8	489 598	0	575 000	674 000
Andre driftskostnader	9	256 900	0	135 000	143 000
Sum driftskostnader		**5 352 257**	**0**	**7 636 000**	**8 470 648**
Driftsresultat før finansposter		**963 449**	**0**	**1 517 000**	**548 350**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 193	0	0	0
Finanskostnad		304	0	0	0
Sum finansposter		**889**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**964 339**	**0**	**1 517 000**	**548 350**
Overført til annen egenkapital	10	964 339	0	0	0
Sum disponering		**964 339**	**0**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Ensjøparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		541 697	0
Kundefordringer		211 050	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 210 276	0
Sum omløpsmidler		**1 963 022**	**0**
SUM EIENDELER		**1 963 022**	**0**

Balanse 31.12.2025

Ensjøparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	964 339	0
Sum egenkapital		**964 339**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		598 674	0
Annen kortsiktig gjeld		400 010	0
Sum kortsiktig gjeld		998 684	0
Sum gjeld		**998 684**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 963 022**	**0**

Ensjøparken Boligsameie

Jens Christian Hossmann Styrets leder	Even Hellgren Pave Styremedlem	Casper Alexei Gavin Styremedlem
Trude Nyborg Styremedlem	Olga Solheim Styremedlem	Espen Friis Jørgensen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 202 boligseksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 0301.129.128 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 952 675	0	5 850 000	6 435 000
Kabel TV/bredbånd	520 530	0	25 000	870 999
Garasje	143 483	0	209 000	210 999
Fjernvarme	250 908	0	1 810 000	1 500 000
Gass	21 235	0	0	0
Sum felleskostnader	**4 888 831**	**0**	**7 894 000**	**9 016 998**

(Trinnvis innflytning i 2025)

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler/låser/skilt	2 041	0	0	2 000
Oppstartskapital	1 273 657	0	1 259 000	0
El bil/ladeanlegg	151 177	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**1 426 875**	**0**	**1 259 000**	**2 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	305 000	450 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	43 000	63 450
Gave til ansatte, fradragsberettiget	1 269	0	0	0
Sum lønnskostnader	**1 269**	**0**	**348 000**	**513 450**

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøte, ref. note 9.

I regnskapet for 2025 er EKOM-ytelsen registrert som gave til styreleder, i tråd med reglene for skattefrie gaver i arbeidsforhold.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	0	0	12 000	10 000
Forretningsførerhonorar	154 688	0	230 000	215 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	100 000	25 000
Teknisk bistand	100 000	0	0	25 000
HMS	1 927	0	50 000	20 000
Vakthold	13 350	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**269 965**	**0**	**392 000**	**295 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	24 345	0	0	0
Vedlikehold VVS	151 875	0	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	100 000	100 000
Vedlikehold heis	74 000	0	300 000	150 000
Vedlikehold lokaler	0	0	0	302 198
Vedlikehold garasjer	20 964	0	209 000	211 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	74 000
Vedlikehold ventilasjon	67 359	0	250 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	144 819	0	100 000	105 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	122 000
Sum vedlikeholdskostnader	**483 361**	**0**	**1 019 000**	**1 224 198**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 153 330	0	2 410 000	1 900 000
Eiendomsskatt	130 373	0	130 000	200 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 283 703**	**0**	**2 540 000**	**2 100 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	336 357	0	340 000	350 000
Fjernvarme	1 170 732	0	1 673 000	1 800 000
Gass	57 404	0	0	70 000
Sum energi og fyring	**1 564 494**	**0**	**2 013 000**	**2 220 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	257 451	0	225 000	266 000
Renholdstjenester	171 922	0	225 000	308 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	60 226	0	125 000	100 000
Sum driftskostnader	**489 598**	**0**	**575 000**	**674 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	0	50 000	20 000
Verktøy og redskaper	21 906	0	0	60 000
Nøkler, låser og skilt	193 923	0	0	0
Kontorrekvisita	679	0	10 000	5 000
Lisenser/software	6 076	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	50 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	2 344	0	15 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	16 000	0	0	16 000
Velferdskostnader	312	0	0	0
Annen kontorkostnad	6 437	0	0	0
Øredifferanser	-6	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 230	0	10 000	7 000
Sum andre driftskostnader	**256 900**	**0**	**135 000**	**143 000**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	964 339	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	964 339	0
Annen egenkapital 31.12	964 339	0
Sum egenkapital 31.12	**964 339**	**0**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	964 339	0
B. Årets endring i arbeidskapital	964 339	0
C. Arbeidskapital 31.12	**964 339**	**0**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 963 022	0
- Kortsiktig gjeld	998 684	0
= Arbeidskapital 31.12	**964 339**	**0**

5380 Ensjøparken Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.04.2026

52 av 211 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk, 28 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 48 stemmer**
Styreleder Jens Christian Hossmann velges som møteleder. Olga Solheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 48

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Vedtatt med 47 stemmer**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 6 315 707,- (mot budsjett 7 894 000,-)
Utgifter: 5 352 257,- (mot budsjett 7 636 000,-)

Resultat: 963 449,- (mot budsjett 1 517 000,-)
Disponible midler pr 31.12: 964 339,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Budsjettet er basert på ett års drift, avviket skyldes i hovedsak trinnvis innflytning for 2025.
Det ble inngått kollektiv avtale på bredbånd/kabel-tv, derfor er det avvik.

Styrets forslag - **Vedtatt med 47 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar er ikke utbetalt til styrets medlemmer siden november 2024. Utbetales iht. vedtatt budsjett.

Styrehonorar - **Vedtatt med 45 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 304500 per år. Styreperioden har vart fra november 2024 til april 2026.

Totalt kr 456 750.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 45

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Kameraovervåkning - Forslag ikke vedtatt

Sak til orientering:

Bakgrunn
Styret har mottatt innmelding om å utrede/etablere kameraovervåkning i sameiets fellesarealer for å øke trygghet og/eller forebygge uønskede hendelser. Kameraovervåkning innebærer behandling av personopplysninger dersom personer kan identifiseres, og anses som et inngrep i personvernet. Datatilsynet understreker at den som overvåker selv har ansvar for å overholde regelverket før overvåking settes i gang.

Tidligere vurderinger / status i sameiet
Styret har tidligere vurdert temaet kameraovervåkning og lagt til grunn at tiltaket per nå ikke fremstår nødvendig ut fra hendelsesbildet. Dette ble vurdert på nytt i styremøte 23.02.2026, der styret igjen konkluderte med at kameraovervåkning p.t. ikke anses nødvendig.

Hendelsesbilde og behov for konkretisering
For at kameraovervåkning skal kunne vurderes som lovlig og forholdsmessig, må det foreligge en konkret og saklig begrunnelse knyttet til et reelt behov (ikke kun "for sikkerhets skyld"). Datatilsynet peker på at det må defineres et klart formål skriftlig, vurderes om tiltaket er nødvendig (inkludert om mindre inngripende tiltak kan løse problemet), og gjennomføres en interesseavveining der behovet veies mot personvernet til de overvåkede.

Rammebetingelser og personvernkrav (må avklares før eventuell innføring)
Dersom kameraovervåkning skal utredes/innføres, må styret som behandlingsansvarlig sikre at krav etter personvernregelverket ivaretas. Datatilsynet fremhever særlig:

Formålsbegrensning: Formålet må være klart, konkret og dokumentert, og opptak kan ikke brukes til uforenlige formål.
Nødvendighet: Tiltaket må være nødvendig for formålet, og mindre inngripende alternativer (f.eks. adgangskontroll, belysning, rutiner) skal vurderes først.
Interesseovervekt (berettiget interesse): Overvåkingsinteressen må veie tyngre enn personvernet til de som overvåkes, og det må foreligge et konkret problem av betydning.
Avgrensning av område/kameravinkel: Overvåkingen må avgrenses til relevante områder og ikke fange mer enn nødvendig; det finnes ikke alltid helt klare grenser, men avgrensning er et sentralt krav.

Lydopptak: Overvåking med lyd er normalt ikke tillatt, og skjult lydopptak kan i tillegg være straffbart.

Kort vurdering / anbefalt videre håndtering
Styret har tidligere vurdert kameraovervåkning og konkludert med at tiltaket p.t. ikke anses nødvendig. Dersom hendelsesbildet nå er endret eller mer alvorlig/vedvarende enn tidligere, kan saken eventuelt tas opp på nytt med et mer presist faktagrunnlag og en dokumentert vurdering av formål, nødvendighet, interesseavveining, omfang og personvernkonsekvenser. Kostnaden for innstalasjon og drift er svært stor, og utveies ikke av oppsiden ved nevnte tiltak.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 37 stemmer

For - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 46
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6: Bom mellom bygg A/B & C/D - Forslag ikke vedtatt

Sak til orientering:

1. Bakgrunn for saken
Styret har mottatt/registrert henvendelser og observasjoner knyttet til uønsket bruk av fellesarealet mellom byggene (mellom bygg A/B) til privat parkering i forbindelse med personlige ærender. Det er opplyst om klager og at dette oppleves som uheldig for orden og fremkommelighet.
Styret ønsker derfor å vurdere tiltak som kan begrense uønsket biltrafikk og parkering mellom byggene, og samtidig sikre nødvendig adkomst for drift, varelevering og nødetater.

2. Formål med tiltaket
Tiltaket (bom) vurderes for å oppnå følgende:

Redusere/stoppe uautorisert gjennomkjøring og parkering i fellesarealet mellom byggene.
Bedre fremkommelighet, orden og sikkerhet på fellesarealene (særlig for gående, barnevogner, syklister og drift).
Sikre at adkomstforholdene ikke svekkes for brann- og redningsinnsats, som etter byggteknisk veiledning forutsetter kjørbar atkomst frem til hovedinngang/angrepsvei og avklaring med brannvesen om dimensjoner (bredde, stigning, fri høyde, svingradius, akseltrykk mv.). Her er brannoppstillingsplassen mellom byggene vesentlig.

3. Hva tiltaket innebærer (omfang og prinsipp)
Etablering av bom innebærer normalt:

Montering av fysisk sperre (bom) i angitt punkt mellom byggene, for å hindre uønsket biltrafikk.
Etablering av løsning for kontrollert åpning for autoriserte formål (drift/leverandører/nødetater).
Fastsettelse av regler for bruk, hvem som har tilgang, og hvordan bom åpnes ved behov.

Viktig premiss: Dersom området avgrenses med bom/gjerde, anbefaler brann- og redningsmiljøer at eier tar kontakt med brann/beredskap for å sikre effektiv adkomst for nødetater.
Det finnes også brannvesen som tilbyr/etterspør registrering av løsninger for telefonisk åpning av bom for utrykninger, for å sikre at nødetatene kan åpne bommen ved hendelser.

4. Mulige løsningsalternativer (til utredning)
Styret kan utrede ett eller flere av følgende alternativer:
A) Manuell bom (nøkkel/lås)

Lavere anskaffelseskostnad.
Krever håndtering av nøkler og rutine for nødetater (f.eks. nøkkelboks/avtalt løsning).

B) Elektrisk bom med adgangskontroll (brikke/kode/telefon)

Bedre kontroll og sporbarhet på tilgang.
Krever strøm, installasjon og drift/vedlikehold.
Kan tilrettelegges for nødetater via forhåndsavtalt åpning (f.eks. telefonisk åpning).
[norbr.no]

C) Kombinasjon: fast sperre + "service-adkomst" etter behov

F.eks. fysisk sperre med mulighet for åpning kun av driftsleverandør/styret ved planlagt arbeid.
Egner seg best dersom behovet for kjøring gjennom området er begrenset.

5. Konsekvenser og hensyn som må vurderes før beslutning
5.1 Nødetaters adkomst (kritisk)
Tiltaket må utformes slik at det ikke reduserer brannvesenets mulighet til å gjennomføre effektiv rednings- og slokkeinnsats. Veiledning til TEK peker på at det må være tilrettelagt for kjørbar atkomst til hovedinngang/angrepsvei, og at behov for adkomst/oppstillingsplass skal avklares med brannvesenet mht. geometri og belastning.
I praksis betyr dette at bomplassering, bredde, manøvreringsareal og åpningstype må avklares før endelig valg.
5.2 Drift og logistikk

Varelevering (flyttebiler, bud, håndverkere).
Renovasjon, renhold, vaktmester og øvrig drift.
Snørydding/vedlikehold av utearealer.

5.3 Trafikkmønster og alternative tiltak
Styret bør vurdere om problemet kan reduseres med mindre inngripende tiltak, eksempelvis:

Skilting/merking, fysisk utforming (pullerter), tydeliggjøring av parkering forbudt, eller avtale om håndheving der dette er aktuelt.

5.4 Kostnader (engang og løpende)
Tiltaket vil ha:

Engangskostnader: utstyr, grunnarbeid, elektro/kommunikasjon (ved elektrisk bom).
Løpende kostnader: service, reparasjoner, strøm, evt. abonnement (ved telefon-/styringsløsning).

Det er styrets vurdering at et slikt tiltak er kostnadsdrivende og det oppfordres til beboere og gjester ikke tar seg til rette med parkering mellom byggene.

Som et tiltak vil sameiet kunne inngå avtale med firma for borttauing av kjøretøy.
Om vedtaket går i innsenders favør vil styret innhente tilbud.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 40 stemmer

Innsenders forslag - 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 48

Sak 7: Valg

Varamedlem (1 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Ordinært årsmøte 22.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Solheim, Olga	2026-04-28	Hossmann, Jens Christian	2026-04-28

Identifikasjon

bankID Solheim, Olga

Identifikasjon

bankID Hossmann, Jens Christian

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

VEDTEKTER FOR ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, org. nr xxx xxx xxx, og er et eierseksjonssameie **(«Sameiet»)**

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 **(«Eiendommen").**

Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 6.11.2024.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser ligger alle i U1 under alle byggene. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

De fleste sportsbodene ligger i U1 under byggene. I tillegg er det noen boder i 1. etg. i bygg D. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

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

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 Bruksenhetene

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4. 2 Fellesarealer

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til balkonger, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale sameiebrøken er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk.

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,

- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter punkt 5, første avsnitt. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter punkt 5, første avsnitt.

5.4 Parkeringsplasser og ekstra boder

Til dekning av felleskostnader for P-plassene skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser. EL-bil ladestrøm faktureres etter faktisk forbruk.

Til dekning av felleskostnader for ekstra bod skal seksjonseierne som disponerer disse betale et fast beløp pr. måned per bod. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold. Beløpet skal være likt for alle bodene.

5.5 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i esl. §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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. 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.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. 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. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Leilighetsnavn	S.nr	Brøk teller
A102	1	61
A101	2	38
A103	3	56
A104	4	74
A105	5	80
A106	6	30
A107	7	74
A108	8	94
A201	9	90
A202	10	58
A203	11	56
A204	12	74
A205	13	71
A206	14	30
A207	15	74
A208	16	84
A209	17	36
A301	18	90
A302	19	58
A303	20	56
A304	21	74
A305	22	71
A306	23	30
A307	24	74
A308	25	84
A309	26	36
A401	27	90
A402	28	58
A403	29	56
A404	30	74
A405	31	71
A406	32	30
A407	33	74
A408	34	84
A409	35	36
A501	36	90
A502	37	58
A503	38	56
A504	39	74
A505	40	71
A506	41	30
A507	42	74
A508	43	84
A509	44	36
A601	45	75

Leilighetsnavn	S.nr	Brøk teller
A602	46	42
A603	47	71
A604	48	86
A605	49	112
B101	50	33
B102	51	46
B103	52	51
B104	53	57
B105	54	57
B106	55	83
B107	56	81
B108	57	44
B201	58	34
B202	59	46
B203	60	70
B204	61	57
B205	62	57
B206	63	83
B207	64	81
B208	65	44
B301	66	34
B302	67	46
B303	68	70
B304	69	57
B305	70	57
B306	71	83
B307	72	81
B308	73	44
B401	74	34
B402	75	46
B403	76	70
B404	77	57
B405	78	57
B406	79	83
B407	80	81
B408	81	44
B501	82	34
B502	83	46
B503	84	70
B504	85	57
B505	86	57
B506	87	83
B507	88	81
B508	89	44
B601	90	34
B602	91	46
B603	92	70

Leilighetsnavn	S.nr	Brøk teller
B604	93	57
B605	94	57
B606	95	83
B607	96	81
B608	97	44
B701	98	30
B702	99	73
B703	100	39
B704	101	86
B705	102	92
C101	103	38
C103	104	56
C104	105	74
C105	106	80
C106	107	30
C107	108	74
C108	109	94
C201	110	90
C202	111	58
C203	112	56
C204	113	74
C205	114	71
C206	115	30
C207	116	74
C208	117	84
C209	118	36
C301	119	90
C302	120	58
C303	121	56
C304	122	74
C305	123	71
C306	124	30
C307	125	74
C308	126	84
C309	127	36
C401	128	90
C402	129	58
C403	130	56
C404	131	74
C405	132	71
C406	133	30
C407	134	74
C408	135	84
C409	136	36
C501	137	90
C502	138	58

C503	139	56
Leilighetsnavn	**S.nr**	**Brøk teller**
C504	140	74
C505	141	71
C506	142	30
C507	143	74
C508	144	84
C509	145	36
C601	146	75
C602	147	42
C603	148	71
C604	149	86
C605	150	112
D103	151	51
D104	152	57
D105	153	57
D106	154	83
D107	155	81
D108	156	44
D101	157	34
D202	158	46
D203	159	70
D204	160	57
D205	161	57
D206	162	83
D207	163	81
D208	164	44
D201	165	34
D302	166	46
D303	167	70
D304	168	57
D305	169	57
D306	170	83
D307	171	81
D308	172	44
D301	173	34
D402	174	46
D403	175	70
D404	176	57
D405	177	57
D406	178	83
D407	179	81
D408	180	44
D401	181	34
D502	182	46
D503	183	70
D504	184	57

D505	185	57
D506	186	83
Leilighetsnavn	**S.nr**	**Brøk teller**
D507	187	81
D508	188	44
D501	189	34
D602	190	46
D603	191	70
D604	192	57
D605	193	57
D606	194	83
D607	195	81
D608	196	44
D601	197	34
D702	198	73
D703	199	39
D704	200	86
D705	201	92
D701	202	30
C102	203	61
P1	204	1
P2	205	1
P31	206	1
B23	207	1
		12593

VEDTEKTER FOR ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, org. nr 934 608 348, og er et eierseksjonssameie **(«Sameiet»)**

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 **(«Eiendommen").**

Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 6.11.2024.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser ligger alle i U1 under alle byggene. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

De fleste sportsbodene ligger i U1 under byggene. I tillegg er det noen boder i 1. etg. i bygg D. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

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

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 Bruksenhetene

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4. 2 Fellesarealer

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til balkonger, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale sameiebrøken er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk.

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,

- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter punkt 5, første avsnitt. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter punkt 5, første avsnitt.

5.4 Parkeringsplasser og ekstra boder

Til dekning av felleskostnader for P-plassene skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser. EL-bil ladestrøm faktureres etter faktisk forbruk.

Til dekning av felleskostnader for ekstra bod skal seksjonseierne som disponerer disse betale et fast beløp pr. måned per bod. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold. Beløpet skal være likt for alle bodene.

5.5 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i esl. §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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. 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.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. 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. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Leilighetsnavn	S.nr	Brøk teller
A102	1	61
A101	2	38
A103	3	56
A104	4	74
A105	5	80
A106	6	30
A107	7	74
A108	8	94
A201	9	90
A202	10	58
A203	11	56
A204	12	74
A205	13	71
A206	14	30
A207	15	74
A208	16	84
A209	17	36
A301	18	90
A302	19	58
A303	20	56
A304	21	74
A305	22	71
A306	23	30
A307	24	74
A308	25	84
A309	26	36
A401	27	90
A402	28	58
A403	29	56
A404	30	74
A405	31	71
A406	32	30
A407	33	74
A408	34	84
A409	35	36
A501	36	90
A502	37	58
A503	38	56
A504	39	74
A505	40	71
A506	41	30
A507	42	74
A508	43	84
A509	44	36
A601	45	75

Leilighetsnavn	S.nr	Brøk teller
A602	46	42
A603	47	71
A604	48	86
A605	49	112
B101	50	33
B102	51	46
B103	52	51
B104	53	57
B105	54	57
B106	55	83
B107	56	81
B108	57	44
B201	58	34
B202	59	46
B203	60	70
B204	61	57
B205	62	57
B206	63	83
B207	64	81
B208	65	44
B301	66	34
B302	67	46
B303	68	70
B304	69	57
B305	70	57
B306	71	83
B307	72	81
B308	73	44
B401	74	34
B402	75	46
B403	76	70
B404	77	57
B405	78	57
B406	79	83
B407	80	81
B408	81	44
B501	82	34
B502	83	46
B503	84	70
B504	85	57
B505	86	57
B506	87	83
B507	88	81
B508	89	44
B601	90	34
B602	91	46
B603	92	70

Leilighetsnavn	S.nr	Brøkteller
B604	93	57
B605	94	57
B606	95	83
B607	96	81
B608	97	44
B701	98	30
B702	99	73
B703	100	39
B704	101	86
B705	102	92
C101	103	38
C103	104	56
C104	105	74
C105	106	80
C106	107	30
C107	108	74
C108	109	94
C201	110	90
C202	111	58
C203	112	56
C204	113	74
C205	114	71
C206	115	30
C207	116	74
C208	117	84
C209	118	36
C301	119	90
C302	120	58
C303	121	56
C304	122	74
C305	123	71
C306	124	30
C307	125	74
C308	126	84
C309	127	36
C401	128	90
C402	129	58
C403	130	56
C404	131	74
C405	132	71
C406	133	30
C407	134	74
C408	135	84
C409	136	36
C501	137	90
C502	138	58

C503	139	56
Leilighetsnavn	**S.nr**	**Brøk teller**
C504	140	74
C505	141	71
C506	142	30
C507	143	74
C508	144	84
C509	145	36
C601	146	75
C602	147	42
C603	148	71
C604	149	86
C605	150	112
D103	151	51
D104	152	57
D105	153	57
D106	154	83
D107	155	81
D108	156	44
D101	157	34
D202	158	46
D203	159	70
D204	160	57
D205	161	57
D206	162	83
D207	163	81
D208	164	44
D201	165	34
D302	166	46
D303	167	70
D304	168	57
D305	169	57
D306	170	83
D307	171	81
D308	172	44
D301	173	34
D402	174	46
D403	175	70
D404	176	57
D405	177	57
D406	178	83
D407	179	81
D408	180	44
D401	181	34
D502	182	46
D503	183	70
D504	184	57

D505	185	57
D506	186	83
Leilighetsnavn	**S.nr**	**Brøk teller**
D507	187	81
D508	188	44
D501	189	34
D602	190	46
D603	191	70
D604	192	57
D605	193	57
D606	194	83
D607	195	81
D608	196	44
D601	197	34
D702	198	73
D703	199	39
D704	200	86
D705	201	92
D701	202	30
C102	203	61
P1	204	1
P2	205	1
P31	206	1
B23	207	1
		12593

Husordensregler

Midlertidige regler for Ensjøparken boligsameie

Utarbeidet av styret etter fullmakt fra årsmøtet november 2024.

INNLEDNING

1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.
2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leiligheten.
5. Ethvert brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlig henvendelser fra beboere blir behandlet. Styret vil, hvis klage medfører riktighet, fremme en advarsel til den det gjelder. Brudd på husordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.
6. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i FDV-dokumentasjon fra utbygger og følge denne.

RO OG ORDEN

1. Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
    a. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne.
    b. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
    c. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.
2. I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne slik at det er sjenerende for naboer.
3. Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid.
4. Boremaskiner og annet verktøy som skaper støy skal i hovedsak brukes i tidsrommet 08.00 - 19.00. På søn- og helligdager og offentlige høytidsdager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.
5. Ved større oppussingsprosjekter skal styret og naboer varsles.

6. Løping, sykling, lek med rullebrett og tilsvarende, i fellesarealer innendørs eller på takterrassen, skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
7. Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket.

FELLESAREAL

1. Det er forbudt å røyke innendørs i fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter eller snus utenfor balkonger. Det er ikke tillatt å nyte ulovlige rusmidler på fellesarealer, utenfor balkonger eller i nærheten av bygningsmassen.
2. Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
3. Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne på utsiden av bygget.
4. I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt. Det er ikke tillatt med utsmykning av fellesarealer på eget initiativ. Eneste unntak er dørskilt/navneskilt i tilknytning til ringeklokke. Type og utforming av dette bestemmes av styret.
5. Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
6. Fellesrom kan ikke forandres bygningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
7. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
8. Det er ikke tillatt å mate fugler på sameiets fellesareal.

BALKONGER

1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges det på innsiden av rekkverket.
2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
3. Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
4. Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
5. Balkongflagg tillates kun montert på fasadevegg og ikke på rekkverk. Dersom beboerne monterer balkongflagg på fasadevegg, skal norsk flaggreglement følges.

6. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboerne står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

KRAV OM KILDESORTERING

1. Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene
    a. For plastavfall brukes de lilla posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune.
    b. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.
2. Husholdningsavfall, plastemballasje og matavfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
3. Papir, papp og kartong skal kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til avkastrør.
4. Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler og hvitevarer skal av den enkelte beboer bringes til nærmeste gjenbruksstasjon.
5. Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.
6. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
7. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfallscontainerne siden dette vil ikke bli hentet av renholdsverket, men må fjernes av vaktmester til en kostnad for sameiet. I stedet kan det leveres på gjenvinningsstasjon
8.

HEISER

1. Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting må ikke forekomme. Heisene er programmert til å koble ut ved gjentatte blokkeringer av dørene, og kan bare tilbakestilles av kyndig personell. Heisen kan slutte å fungere, og føre til kostbare reparasjoner.
2. Nøkkel for å holde døren åpen og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.
3. Beboerne bes være spesielt varsomme ved transport av større gjenstander ut og inn av leiligheter og heiser.

SKILT OG OPPSLAG

1. Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager.Mal - postkasseskilt

LEILIGHET

1. Avtrekk/ lufteventiler på kjøkken og bad/ dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper undertrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.
2. Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør.
3. Skader som oppstår i egen og/ eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/ dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
4. Det er ikke tillatt å demontere eller fjerne brannmeldere i leiligheter.

BOD

1. Hver seksjon har bod. Beboere må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.
2. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/ plastkasser.
3. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig og innen lovlig kvantum.
4. Lys, brannvarslere eller sprinkeldyser må ikke tildekkes.
5. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene, eller benytte stikkontakter i fellesareal til privat formål.

DYREHOLD

1. Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Lufting på takterassen er ikke tillatt.

GARASJE, PARKERING OG KJØRING

1. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko. Fremleie av parkeringsplass er kun tillatt til andre beboere i sameiet.
2. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
3. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

4. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
5. Lagring av personlig utstyr på parkeringsplass er ikke tillatt.
6. Det oppfordres til å ikke bruke garasjeporten til gangadkomst.

TRYGGHET

1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.
3. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører.

MELDEPLIKT

1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
2. Seksjonseier skal ved utleie opplyse styret om kontaktinformasjon til leietaker. Registreringen av alle leietakere og alle som bor her er viktig, for at styret skal kunne vite hvem som bor i sameiet. God oversikt betyr noe for sikkerheten og tryggheten i sameiet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07134-12	Ragnhild Helene Falck	05.01.2026

Adresse: Stålverkskroken 10A
Eiendom: 129/128
Ansvarlig søker: Make Arkitekter AS
Tiltakshaver: GLADENGVEIEN 8 UTVIKLING AS

Midlertidig brukstillatelse - Stålverkskroken 6 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boliger, som vi mottok 25.06.2025. 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 Bygg B leilighet B701 og Bygg D leilighet D 701.

Gjenstående arbeider

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for resten av tiltaket, med unntak av to leiligheter, som gis midlertidig brukstillatelse nå. Det er oppført en skjermvegg for å ivareta brannvernhensyn uten tillatelse. Denne skal fjernes, men det skal først installeres brannglass i vinduene til leilighetene. Vi gir midlertidig brukstillatelse under forutsetning av at skjermveggen fjernes innen **01.02.2026**. Dere må gi oss beskjed når skjermveggen er fjernet.

Ansvarlig søker har bekreftet at det ikke er øvrige gjenstående arbeider, og at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

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.

Vilkår

- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

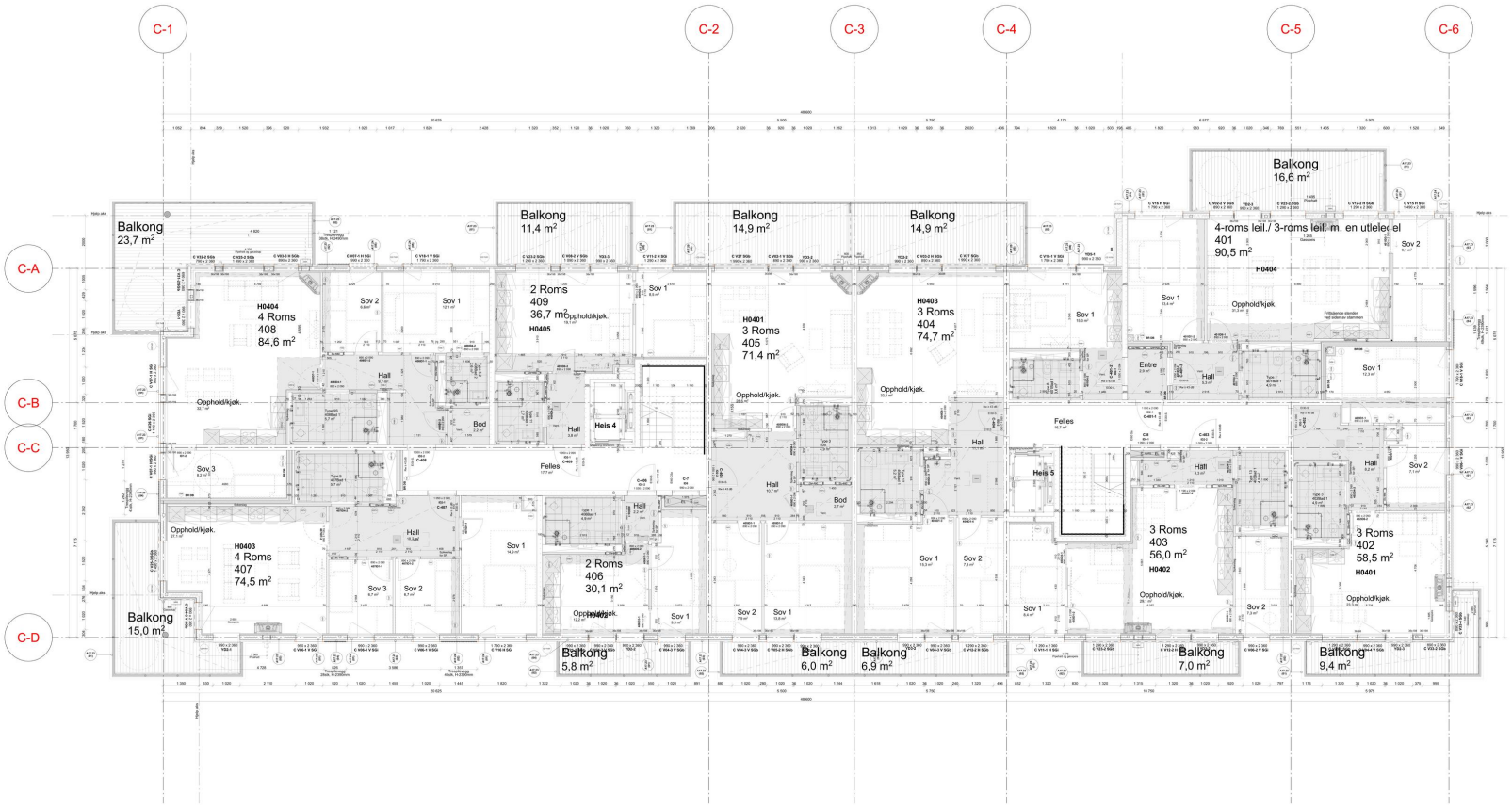
Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Make Arkitekter AS, Hans Bernhard Biserød

Kopi til:
GLADENGVEIEN 8 UTVIKLING AS, Tone Irene Lindemark

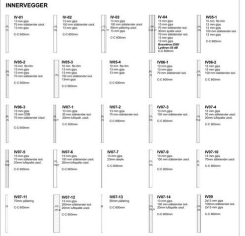


MERKNADER

YTTERVEGGER



INNERVEGGER



IV95-K: vegg for bad med flis
IV95-K sjakkmønster
IV95-K: vegg for bad med flis
Spillerist (sg) - Sylinderlås for kjøkken, koordinéres med kjøkken leverandør
Spillerist(sg) for SP. - Sylinderlås for stjernesnitt (RWant.), høyde 1000mm over FG.

E	02.12.2024	SOM BYGGET	JH	HBB
D	10.06.2024	Måletegning av innpilsvegg på tegltrasade	JH	HBB
C	06.02.2024	Måletegning av grasplass,dypehøyt og gassskap	JH	HBB
B	19.02.2024	veggtyper,utspaning foran heis,fjerningsvegg for skillevegg osv.	JH	HBB
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av

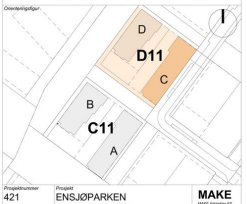
Tegningsnummer: A11.1.3.4
Tittel: D11, Hus C - plan 4
Revisjon: E

Prosjektinformasjon

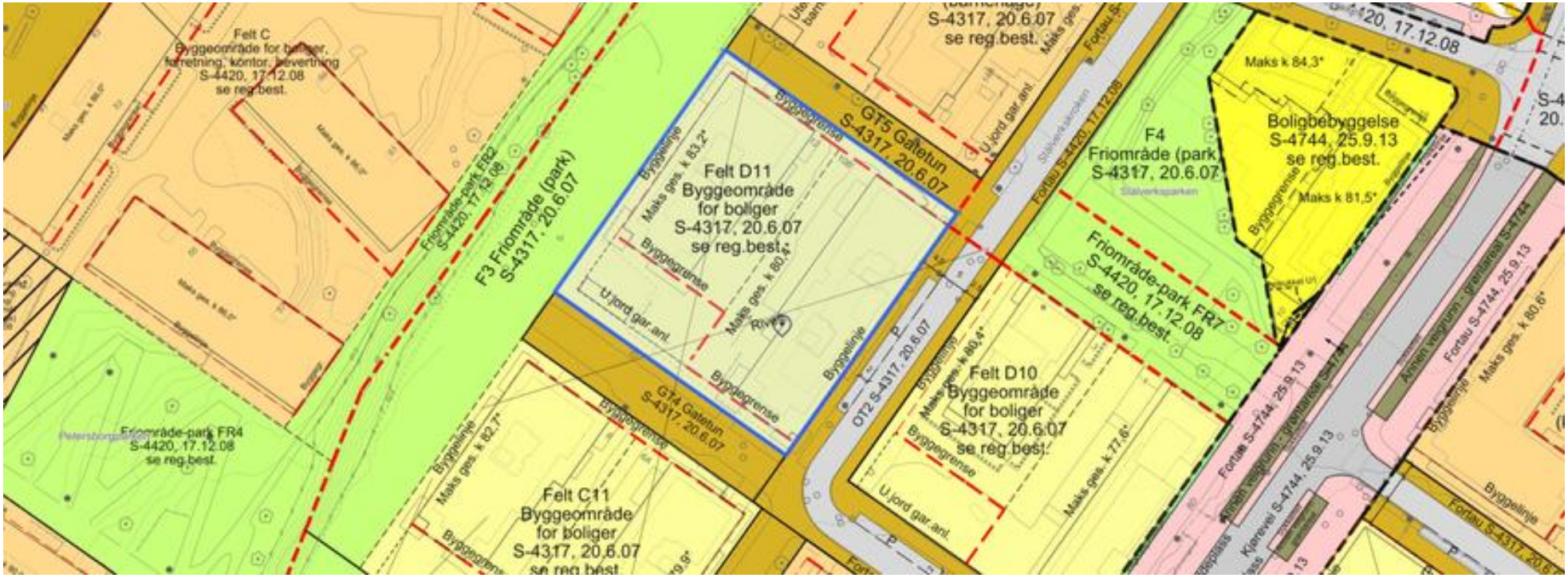
●	ARK	MAKE Arkitekter AS	○	RIVA	Sweco
○	RIB	Sem & Hultgreen AS	○	RIBfy	F.M.Haaland AS
○	RIAnet	Engenius	○	RIAkt	Brekke & Strand Akustikk AS
○	RIBar	WSP-PRO for C.Mathiesen	○	IARK	Ramsaskar Interiørarkitekter AS
○	RIE	Dokka - kontakten AS	○	RIGeo	Løvlien Geoteknikk AS
○	RIBr	Sweco	○	RIVA	Sweco
○	LARK	Inola	○	RICo	Multiconsult AS
○	RIDagslys	Momi consulting	○	RIMiljø	Multiconsult AS

Skala

Orienteringsfigur



Prosjektnummer: 421	Prosjekt: ENSJØPARKEN Gnr. 129/ Bnr. 20	MAKE MAKE Arkitekter AS Mandalsveien 19 0552 Oslo Tlf +47 22 99 33 60 Org.nr. 813 019 762
Tegningsgruppe: PLAN	Fase: SOM BYGGET	
Tegningsnummer: A11.1.3.4	Tittel: D11, Hus C - plan 4	Revisjon: E
Tegnet / Kontrollert: 23.06.2023 JHH/BB	Målestokk: 1:50	Originalformat: A0

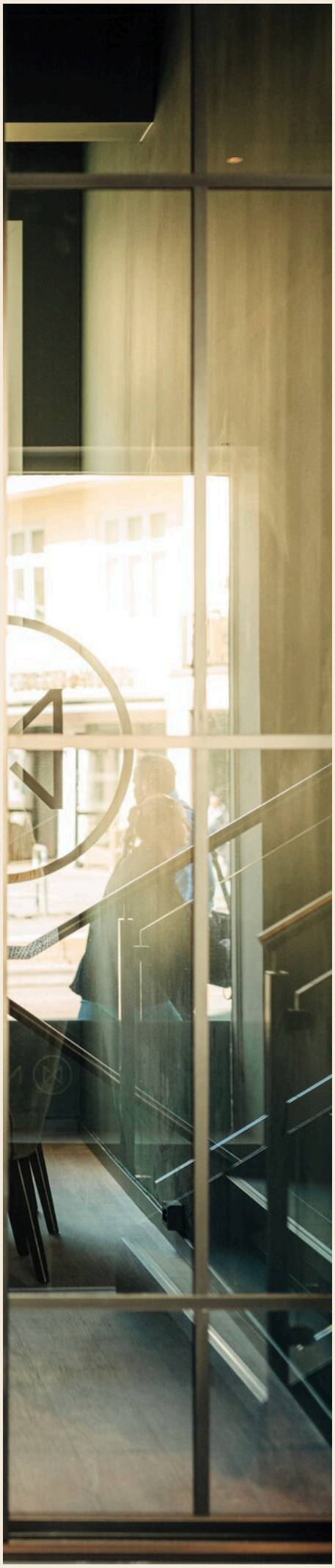

Felt C
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Friområde-park FR2
S-4420, 17.12.08
F3 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Felt D11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
GT5 Gatetun
S-4317, 20.6.07
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F4
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13
se reg.best.
Friområde-park FR7
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Friområde-park FR4
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt C11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
GT4 Gatetun
S-4317, 20.6.07
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
OT2 S-4317, 20.6.07
Fortau S-4744, 25.9.13
Kjørevei S-4744, 25.9.13
Fortau S-4317, 20.6.07
Maks k 84,3*
Maks k 81,5*
Maks ges. k 83,2*
Maks ges. k 82,7*
Maks ges. k 80,4*
Maks ges. k 77,6*
Maks ges. k 80,6*
Byggelinje
Byggegrense
U jord gar. anl.

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: 21-0177/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stålverkskroken 8 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 128, snr 78 (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:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921