PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

ROLF HOFMOS GATE 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lelighet H0104

Rolf Hofmos gate 8 , 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 50, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 138 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2247 **Eiendomsverdi ref nr:** QA7323

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Medlem av Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 3 plan fra 2021
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Utvendig bod er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i støpte/murte konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Bygningen er modernisert og ombygget I 2021

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Lelighet H0104 - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 3mm i kjellerstue over en lengde på 2m.
Det ble målt et høydeavvik på 2mm i kjøkken over en lengde på 2m.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm I gangen I 2 etasje over en lengde på 2m.
Gulvet har plater. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert ståltrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%
Hulltaking er foretatt i gipsplate, da bunnsvill er utført i stål.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger og himling.
Rommet er innredet med en servantinnredning og en vegghengt wc

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i gulv og i radiatorer.
Automatsikringer

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

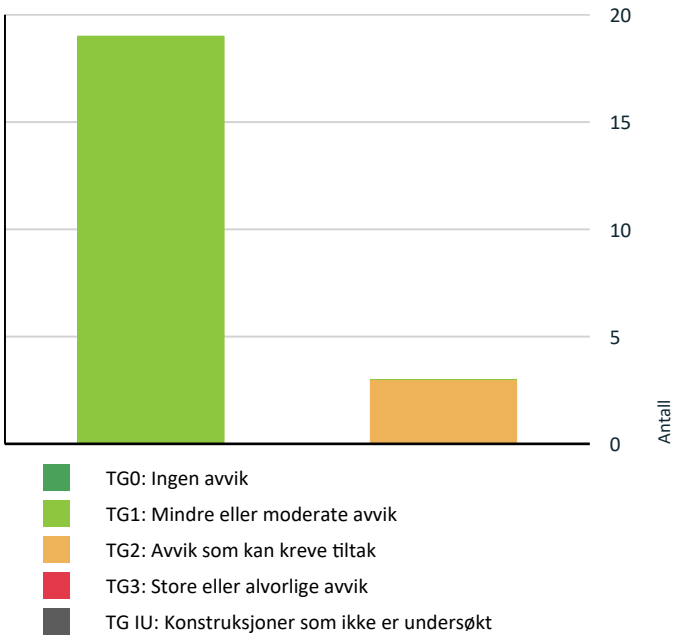
Lelighet H0104

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

Det er fremvist tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Lelighet H0104

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

LELIGHET H0104

Byggeår
2021

Kommentar
Eier

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 3mm i kjellerstue over en lengde på 2m.
Det ble målt et høydeavvik på 2mm i kjøkken over en lengde på 2m.
Det ble målt et høydeavvik på 5mm I gangen I 2 etasje over en lengde på 2m.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Soverom



Kjellerstue



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert ståltrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Elastiske fuger mellom gulv og vegg har sprukket flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

Fuger må utbedres av fagperson.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% Hulltaking er foretatt i gipsplate, da bunnsvill er utført i stål.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger og himling.
Rommet er innredet med en servantinnredning og en vegghengt wc

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv og i radiatorer.

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

Automatsikringer

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra anlegget var nytt

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja Det er ikke gjennomført el-kontroll.
    Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget.
    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik utover det som er nevntover, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Åpning i trinn.
Konsekvens:
Økt fare for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.
Tiltak:
Utføre tiltakene fagmessig slik at både krav til sikkerhet og estetikk ivaretas.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

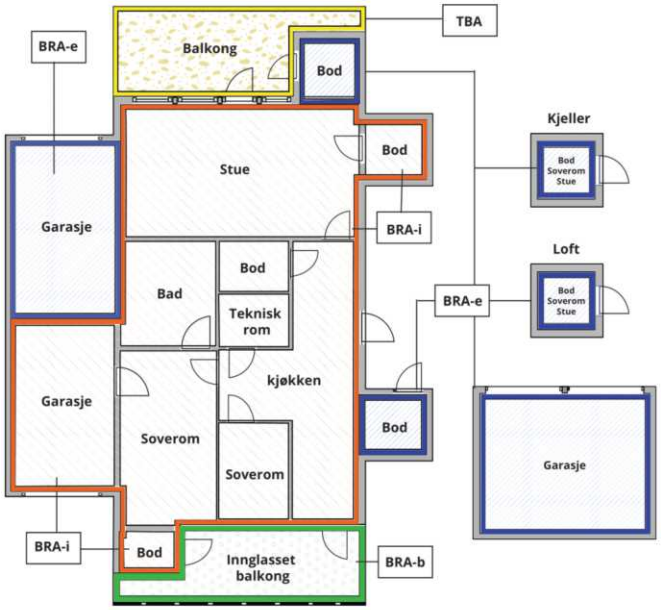
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lelighet H0104

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	54			54			54
1. Etasje	41			41		2	43
Kjeller	43			43			43
U1 - Utvendig bod		5		5			5
SUM	**138**	**5**				**2**	**145**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, bod		
U1 - Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Kjeller ble målt til 43,4m2.
Takhøyde I kjellerstue ble målt til 2,49m.
Takhøyde på soverom ble målt til 2,41m.
Bod i kjeller ble målt til 3,2m2.

1. etasje ble målt til 41,0m2.
Takhøyde I kjøkken ble målt til 2,75m.
Takhøyde I toalettrommet ble målt til 2,60m.

2. etasje ble målt til 54,4m2.
Takhøyde I gang ble målt til 2,64m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,61m.

Utvendig bod i U1 er merket med LG102, og ble målt til 4,9m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
I kjeller så er ingen vegger helt rette eller i lodd så arealet er vanskelig å fastsette helt nøyaktig 1 etasjens inndeling gjør at det vanskelig å få eksakte målelinjer. Her må man måle enkelt rom og legge sammen arealet. Leligheten er i et tidligere prospekt opplyst om å være på 132,2m2 Dette gir en økt risiko for feil måling. Om arealet er viktig så anbefales det og gjennomføre en 3D skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist tegninger på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Frank Rossavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	50		32	1610 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Rolf Hofmos gate 8

Hjemmelshaver
Rossavik Frank Mauritz

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Ensjø.
Nærhet til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud.
Nærhet til fine turmuligheter, Kampen park, Tøyen parken mm.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen har vannbåren gulvvarme og radiatorer.
Det er er opplyst at bad har vannbåren gulvvarme.

Opplysninger gitt av eier

Eier har ikke utført noen håndverksmessige arbeider i boligen.
Bytter filter på balansert ventilasjonsanlegg hver 6 mnd. Ikke avholdt service ennå.
Eier opplyser at det ikke er noen skader eller feil som han vet om.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Ingen		Nei
Eier	11.03.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026		Ingen		Nei
Skisse	12.03.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260030

Selger 1 navn
Frank Rossavik

Gateadresse
Rolf Hofmos gate 8

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260030

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260030

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260030

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

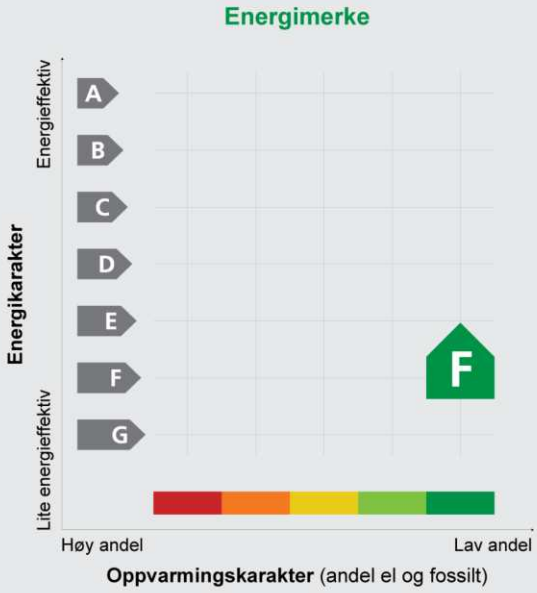
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Rossavik	5de9830a973354928f44e b683ec9b45a724ad7f8	05.03.2026 18:05:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Rolf Hofmos gate 8
Postnr	0655
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	133
Bnr.	50
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	81315159
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2021-1243640
Dato	30.03.2021



Innmeldt av	HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	155,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Rolf Hofmos gate 8
Gnr: 133
Postnr/Sted: 0655 OSLO
Bnr: 50
Leilighetsnummer:
Seksjonsnr: 32
Bolignr: H0104
Festenr:
Dato: 30.03.2021 11:53:16
Bygnnr: 81315159
Energimerkenummer: A2021-1243640
Ansvarlig for energiattesten: ENSJØ TORG 1 SAMEIE,ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE,ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE,SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

Generell informasjon

Eksisterende bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Rolf Hofmos gate 8
Postnr/Sted: 0655 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 30.03.2021 11:53:16
Energimerkenummer: A2021-1243640

Gnr: 133
Bnr: 50
Seksjonsnr: 32
Festenr:
Bygnnr: 81315159

Ansvarlig for energiattesten: ENSJØ TORG 1 SAMEIE,ENSJØ TORG 3 BOLIGSAMEIE,ENSJØ TORG 2 EIERSEKSJONSSAMEIE,SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking as v/ Ola Husevåg

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	93 m^2
Areal tak	59 m^2
Areal gulv	51 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m^2
Oppvarmet BRA	155 m^2
Totalt BRA	155 m^2
Oppvarmet luftvolum	426 m^3
U-verdi for yttervegger	1,06 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,63 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,63 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,03
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,970
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking as
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	108,7
Ventilasjonsvarme	3,8
Varmtvann	29,8
Vifter	4,8
Pumper	2,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	178,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	31334 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	25681 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	202,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	31334 kWh/år

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6326 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	25008 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	31334 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,1 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260030 . Vår ref.: 2655-1-32 Dato: 01.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ensjø Torg 4 Boligsameie
Organisasjonsnr:	926144073
Seksjonseier:	Rossavik, Frank Mauritz
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Rolf Hofmos Gate 8, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	133
Bnr.	50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7728382.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 764,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 669,00	
Felleskostnader likt fordelt	395,00	
Bredbånd	169,00	
Vedlikeholdsfond	327,51	
Felleskost brøk	6 058,89	
TV/bredbånd	145,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	63,-
Fradragsberettigede kostnader:	98,-
Annen formue:	11 542,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henrik Alsaker Prestmo, e-post: ensjotorg4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2655

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2655

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte før årsmøtet

Styret inviterer også til fysisk beboermøte i forkant av årsmøtet:

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

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

Saker til behandling

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

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Prestmo

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lina Viola Mari Lanäs foreslås valgt som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Gjeldende ordlyd § 5-2(2): «Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene.»

Foreslått ny ordlyd § 5-2(2): «Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, felles varmeanlegg inklusive radiatorer og brannalarmanlegg inklusive detektorer installert i boligseksjonene. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene.»

Styrets innstilling

Styret har fremmet dette forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. 2655 Ensjø Torg 4 Boligsameie - Vedtekter_25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrehonoraret for 2026 fastsettes til kr 173 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 173.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henrik Prestmo

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

- Renate Ryan

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

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

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

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

- Lina Viola Mari Lanäs

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

Styrets årsrapport

Ensjø Torg 4 Boligsameie – Årsberetning 2025

ÅRSBERETNING 2025

Ensjø Torg 4 Boligsameie

Etter det ordinære samiermøtet 2025 har styret bestått av:

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

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

Styrets arbeid

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

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

• Etablering av vedlikeholdsfond og oppstart av vedlikeholdsplanlegging

• Budsjett 2026, justering av felleskostnader og leverandøravtaler

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

• Vedlikehold av grøntarealer og terrassebord på takterrassen

• Forsikringssaker og befaringer

• Vedlikehold av bygningsmasse, oppfølging av leverandører og inspeksjoner

Økonomi

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

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

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

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

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

Reklamasjoner og garantibefaring

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

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

Sikkerhet og vedlikehold

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

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

Samarbeid og planer for 2026

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

Hovedprioriteringene for 2026 er:

• Aktiv oppfølging av reklamasjonssaker mot Skanska

• Oppbygging av vedlikeholdsfondet og utarbeidelse av vedlikeholdsplan

• Kartlegge muligheter for kollektive avtaler med nabosameiene

• Løpende vurdere behov for elektronisk adgangskontrollsystem

• Innkjøp av terrassemøblement til takterrassen

• Kartlegge oppgraderingsbehov i fellesarealer som bærer preg av slitasje

• Forbedre beboerinformasjon på Vibbo med hyppigere oppdateringer om styrets arbeid

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

Avslutning

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

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Emil Tang 48 Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2025 endelig.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.03.2026 15:48:09

Signaturmetode

BankID (NO)

Del 3 – Kommentarer til årsregnskapet 2025

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Ensjø Torg 4 Boligsameie

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

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

Resultat og avvik fra budsjett

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

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

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

Forholdet til Ensjø Torg Utomhussameie og Ensjø Torg Garasjesameie

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

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

Vesentlig avvik – konsulenthonorar

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

Arbeidskapital

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

Hendelser etter balansedagen

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

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

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

Del 4 – Kommentarer til budsjett 2026

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Ensjø Torg 4 Boligsameie

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

Felleskostnader

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

Vedlikeholdsfond

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

Konsulent- og forvaltningstjenester

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

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

Drift og vedlikehold

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

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

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

Forsikring

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

Energi og fjernvarme

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

Kommunale avgifter

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

Andre driftskostnader

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 17 av 43 Årsregnskap Ensjø Torg 4.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 06.03.2026
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**67 752**

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

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

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 i fellesskap. I tillegg har Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie tinglyst vederlagsfri rett til opphold og adkomst over Uteeiendommen, og allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på framtidig del av Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

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

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

bruksenhetens hoveddel, og utkragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

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

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

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Takterrassen som ligger på taket til Hus Levahns og som er fellesareal, skal være til felles bruk for alle sameiere som eier seksjoner i Hus Levahns eller Hus O.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

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

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

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

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

(4) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, eierseksjonssameiet Tigergården og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Felles fjernvarmesentral/veksler/hovedtavlerom m.m for sameiet kan bli plassert i Garasjeanlegget og kan forsyne flere sameier.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, radiatorer, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

)endring av vedtektene

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Kameraovervåkning

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rivings- og byggearbeider. I Skedsmogata 25 vil det pågå rivings- og byggearbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet. Videre vil det blant annet pågå arbeider i forbindelse med opparbeidelse av gatetun og gangarealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerde, må aksepteres.

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

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

ooOoo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.26
Selskapsnummer: 2655 **Selskapsnavn:** ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henrik Prestmo

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lina Viola Mari Lanäs foreslås valgt som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 173.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Prestmo

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Renate Ryan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lina Viola Mari Lanäs

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2655
ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2655

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Endring av vedtekter §3-2 (1)
7. Endring av vedtekter §6-1 (1)
8. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Prestmo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonas Nybakk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2655 endelig beretning.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer for 2 år samt vara for 1 år. De valgte styremedlemmene vil inngå i styre sammen med:
- Styreleder Henrik Prestmo
- Styremedlem Anne Skranefjell
- Styremedlem Lina Lanas

De tre gjenværende styremedlemmene har 1 år igjen av sin nåværende 2-årsperiode.

Geir Ove Saltvedt og Jonas Nybakk har sittet som styremedlemmer og har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Renate Ryan har sittet som vara og stiller ikke til gjenvalg for kommende periode.

Roller og kandidater

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

- Eirik Ryan

  Kjapt om kandidaten:
  55 år, har bodd i leilighet H0109, RHG10 i 4 år

  Er i dag ansatt hos Kongsberg Defence & Aerospace som avdelingsleder IT for ca 70 medarbeidere. Avdelingen er voksende og vil nærme seg 80 personer innen utg av 2025. Er opptatt av trivsel, trygghet og kontinuerlig læring. Det hviler et stort ansvar på avdelingen da nedetid hos oss kan få katastrofale konsekvenser for
  bedriften.

  Jeg har ca 30 års erfaring fra IT drift, hvorav 20 år som teknikker og fagansvarlig, samt ca15 års leder og leders leder erfaring. (5 år som både leder og teknikker). Blant annet fra NSB og Telenor Norge før KDA. Av relevant erfaring i styresammenheng, startet jeg og ledet Skasenden hytteforening på Finnskogen, samt har vært styremedlem og senere styreleder for hhv Saga Skatehall og Fagerstrand Fotball på Nesodden. Jeg ser på meg selv som en løsningsorientert person, med fokus på samarbeid og informasjonsdeling.

- Mariann Espestøyl

  Kjapt om kandidaten:
  34 år, har eid leilighet H0505, RHG10 i 4 år

Jeg er siviløkonom med 6 års erfaring som innkjøpsleder i Skanska anlegg, 2 års erfaring som prosjekt controller fra Cowi, 2 års erfaring som Business controller fra Bane NORs utbyggingsdivisjon, og jobber nå som økonomi controller i Norske tog. Jeg sitter også som styremedlem i Ensjø Torg 6 eierseksjonssameiet med 96 boenheter. Jeg er styremedlem med ansvar for den økonomiske delen, i samarbeid med styreleder, samt andre generelle henvendelser styret får. Jeg har sittet i dette styret siden oppstart av boligsameiet fra midten av september 2024.
Med min varierte erfaring og kompetanse fra både innkjøp/forhandlinger/kontraktsarbeid i anleggsbransjen og ulike økonomiroller fra bygg/anlegg, samt erfaring fra tilnærmet likt boligsameiet på Ensjø Torg 6, vil jeg kunne bidra med verdifull kompetanse til dette styret.
Jeg brenner for at vi skal styre sameiets ressurser på best mulig måte, forhandle frem de mest økonomiske avtalene som sameiet vårt vil ha behov for, og ikke minst at vi skal ha et fint, trygt og godt bomiljø på Vario.

- Vidar Lund

  Kjapt om kandidaten:
  53 år, har bodd i leilighet H0601, RHG6 siden januar i år

  Har eget konsulentselskap, Alphasea AS. Har jobbet med avl på fisk i 22 år, og jobber nå i prosjekter hos Salmar og Driva Aquaculture.

  Har satt i styret hos Jess Carlsens Borettslag i seks år, dette er også drevet av OBOS. Er opptatt av å ha en god og effektiv drift av styret uten intriger og baksnakking. Er opptatt av godt vedlikehold av blokkene og generelt god vasking, rydding og rask fjerning av tagging.

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

- Katrine Ziesler

  Kjapt om kandidaten:
  47 år, har eid leilighet H0501, RHG 6 i 4 år.

  Jeg har en master i journalistikk og jobber som kommunikasjonsrådgiver ved Senter for velferds- og arbeidslivsstudier – OsloMet.

  Egenskaper og erfaring som er relevant:
  - Har erfaring fra styrearbeid i gammel bygård (aksjeselskap) på Tøyen, samt styreerfaring fra små organisasjoner (bl.a. Internasjonal Reporter, X-IMK)
  - Lang fartstid som nettredaktør

  Ønsker å bidra spesielt i arbeidet med å forbedre:
  - Informasjon på Vibbo-sidene
  - Beredskapsplaner for sameiet
- Trenger ikke flere varamedlemmer
- Vidar Lund

  Kjapt om kandidaten:
  53 år, har bodd i leilighet H0601, RHG6 siden januar i år

  Har eget konsulentselskap, Alphasea AS. Har jobbet med avl på fisk i 22 år, og jobber nå i prosjekter hos Salmar og Driva Aquaculture.

Har satt i styret hos Jess Carlsens Borettslag i seks år, dette er også drevet av OBOS. Er opptatt av å ha en god og effektiv drift av styret uten intriger og baksnakking. Er opptatt av godt vedlikehold av blokkene og generelt god vasking, rydding og rask fjerning av tagging.

Sak 6

Endring av vedtekter §3-2 (1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiets vedtekter er vedtekt 3-2 (1) definert slik:

3-2 Ordensregler og dyrehold (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet

Styrets innstilling
Denne vedtekten er utdatert ettersom Årsmøtet har vedtatt ordensregler tidligere. I tillegg presiseres det at Årsmøtet har retten til å justere og utvide ordensreglene innenfor rimelighetens grenser.

Forslag til vedtak
Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

Sak 7

Endring av vedtekter §6-1 (1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sameiets vedtekter er vedtekt 6-1 definert slik:

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Utomhussameiet Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus O, skal fordeles på seksjonseierne i Hus O.

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus Levahns, skal fordeles på seksjonseierne i Hus Levahns.

Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

Styrets innstilling

Paragraf 1 slik den er definert i dag tilsier at kostnadene til Utomhussameiet og Garasjesameiet ikke er felleskostnader. Dette anses for å være feil, og det foreslås derfor å stryke deler av den første setningen slik at ordlyden i paragrafen stemmer overens med faktiske forhold.

Paragraf 3 og 4 innebærer i praksis at det må føres separate budsjett og regnskap for Hus O (Rolf Hofmos gate 6) og Hus Levahns (Rolf Hofmos gate 8 og 10). Dette anses som unødvendig kompliserende, og i et slikt tilfelle ville sameiet operert som to paralelle sameier. Styret anbefaler dermed at de to paragrafene strykes og dermed vil vedtektene presisere at byggene har en felles økonomi.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder / Henrik Prestmo / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem / Jonas Nybakk / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem / Geir Ove Saltvedt / Rolf Hofmos Gate 6

Styremedlem Anne Skranefjell / Rolf Hofmos Gate 10

Styremedlem Lina Lanäs / Rolf Hofmos Gate 10

Varamedlem Renate Ryan / Rolf Hofmos Gate 10

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ensjø Torg 4 Boligsameie

Sameiet består av 71 seksjoner.
Ensjø Torg 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926144073, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 133 50

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ensjø Torg 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

ÅRSBERETNING 2024 FOR ENSJØ TORG 4

Etter det ordinære årsmøtet 2024 har styret bestått av:
Henrik Prestmo – Styreleder, Geir Ove Saltvedt – Styremedlem, Anne Skranefjell - Styremedlem, Jonas Nybakk – Styremedlem, Lina Lanäs - Styremedlem og Renate Ryan – Varamedlem.

Sameiet består av 71 seksjoner fordelt på adressene Rolf Hofmos gate 6, 8 og 10 og sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring. Sameiets forretningsfører er OBOS v/ Henry Tran og sameiets revisor er PWC. Sameiet er under garanti i henhold til Bustadoppføringsloven §12 fra Skanska frem til 01.12.2025 (Rolf Hofmos 6/"Bygg O") og 15.02.2026 (Rolf Hofmos gate 10/"Topp 15") og 12.03.2026 (Rolf Hofmos gate 8/"Bygg Levahns").

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 14 styremøter, primært fysisk. Av viktigere saker som har blitt behandlet det siste året av styret kan vi nevne:

- Skallsikring (dører og sykkelgarasje)
- Nye leverandører (dør, gulvvarme, vaktmester, brannsikring)
- Reforhandling av leverandøravtaler (vask)
- Økonomi (budsjett)
- Reklamasjoner

Økonomi

Sameiets økonomi fremstår i dag som balansert. Sameiet leverte i fjor et årsresultat på kr 142 933, som foreslås overført til sameiets egenkapital. Budsjettet for 2024 viste seg å reflektere de faktiske kostnadene i stor grad, med unntak av systemtapet i gulvvarmeanlegget. Dette ble avdekket tidlig i 2024, og ble dermed en av de viktige årsakene til at man så seg nødt til å foreta justeringen av felleskostnader midtveis i året.

I løpet av 2024 ble det reforhandlet flere leverandøravtaler, noen av dem ga besparelser for regnskapsåret 2024 og besparelsene forventes å bli større for regnskapsåret 2025.

Samarbeid

Styret er i løpende dialog med flere ulike parter, blant annet utbygger Skanska, vår forretningsfører OBOS og våre faste leverandører. Det er også blitt avholdt et felles møte med de andre boligsameiene Ensjø Torg 2 og Ensjø Torg 3 for å danne en plattform for samarbeid på tvers av sameiene.

Planer for 2025

Målet for 2025 er å videreføre en god økonomi for sameiet gjennom et balansert budsjett, sikre tilstrekkelig likvidet og starte oppbygging av vedlikeholdsfond for fremtiden. Siden dette er siste året av reklamasjonsperioden vil styret også prioritere oppfølging av reklamasjonssaker.

Takk for året som var

Styret ønsker å takke beboerne for samarbeidet i 2024. Engasjementet fra beboerne er viktig for et godt bomiljø, og styret setter stor pris på tilbakemeldinger og deltakelse i sameiets drift.

I 2025 vil vi jobbe videre med å forbedre informasjonsflyten til beboerne og planlegge for sameiets økonomiske og administrative situasjon etter reklamasjonsperiodens utløp. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle et velfungerende og trygt bomiljø for alle beboere.

Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Som dere ser i årsregnskapet, er både inntektene og kostnadene lavere enn budsjettert for 2024. Dette skyldes at utgifter og inntekter knyttet til utomhussameiet ikke er inkludert i årsregnskapet. Vi ble ikke informert om dette ved utarbeidelsen av fjorårets eller årets budsjett, så denne forskjellen mellom budsjett og regnskap vil også bestå neste år. Grunnen er at det er seksjonseierne, og ikke boligsameiet, som eier uteareale ne. Boligsameiet fungerer kun som et administrativt mellomledd og krever inn felleskostnader på vegne av utomhussameiet. Derfor skal disse beløp ene ikke føres som inntekter eller kostnader i vårt regnskap, ettersom de uansett skal gå i null.

Vesentlig avvik
Ingen vesentlig avvik.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 167 700.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det en økning til kr 483.884. Fjorårets budsjett for denne posten var for lav og til neste år er det flere planlagte vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres på heis og alle dørene til sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 18 % for vann- og avløpsavgifter. Regjeringen har vedtatt en reduksjon i momsen på vann- og avløpstjenester som nå er ute til høring. Hvis vedtaket blir stående, så vil den budsjetterte kostnaden for vann og avløp reduseres med 30.000.

Energikostnader
Energikostnadene forventes å ligge på omtrent samme nivå som i 2024. Fjernvarmetap er nå inkludert i budsjettet, og det er lagt inn en driftsmargin for å håndtere eventuelle avvik.

Forsikring
Forsikringspremien har økt med 18 %, noe som skyldes økte materialkostnader og en generell premieøkning som følge av hyppigere ekstremvær.

Lån
Ensjø Torg 4 Boligsameie har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Til årsmøtet i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjø Torg 4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

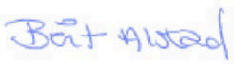
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 768 521	2 548 261	3 015 000	3 173 805
Andre inntekter	3	7 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 775 521**	**2 548 261**	**3 015 000**	**3 173 805**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-13 395	-23 265	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-95 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	15	0	-11 703	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-15 138	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 050	-116 068	-121 871	-128 000
Konsulenthonorar	7	-8 251	-33 962	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-381 050	-321 052	-340 000	-483 884
Forsikringer		-135 143	-121 971	-137 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-916 588	-788 658	-931 744	-1 030 000
Andre anlegg		0	-175 918	-147 120	-165 566
Kostnader sameie	14	2 800	1 120	-18 492	-23 112
Energi/fyring	10	-189 057	-194 955	-100 000	-179 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 481	-333 257	-362 000	-267 540
Andre driftskostnader	11	-412 750	-443 075	-432 700	-398 172
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 630 833**	**-2 663 031**	**-2 799 192**	**-3 041 539**
DRIFTSRESULTAT		**144 688**	**-114 770**	**215 808**	**132 266**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 129	1 095	0	0
Finanskostnader	13	-3 884	-4 810	-4 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 755**	**-3 716**	**-4 000**	**-4 000**
ÅRSRESULTAT		**142 933**	**-118 486**	**211 808**	**128 266**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 933	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-118 486		

ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 144 073, KUNDENR. 2655

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	13 745	-9 362
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 746**	**-9 361**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 674	4 002
Forskuddsbetalte kostnader		34 983	32 766
Andre kortsiktige fordringer		0	11 103
Energiavregning		0	37 235
Driftskonto OBOS-banken		348 571	152 344
SUM OMLØPSMIDLER		**406 228**	**237 450**
SUM EIENDELER		**419 974**	**228 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		181 446	38 513
SUM EGENKAPITAL		**181 446**	**38 513**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 603	64 783
Leverandørgjeld		27 699	-12 979
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Energiavregning	16	29 780	0
Annen kortsiktig gjeld	17	105 446	137 773
SUM KORTSIKTIG GJELD		**238 528**	**189 577**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**419 974**	**228 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	39 934	58 973

Oslo, 28.02.2025
Styret i Ensjø Torg 4 Boligsameie

Henrik Alsaker Prestmo Geir Ove Saltvedt Jonas Nybakk

Lina Lanas Anne Skranefjell

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 277 209
Felleskostnader lik fordeling	350 882
Bredbånd	164 010
TV/Bredbånd	123 540
Felleskostnader til S.2681	-147 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 768 521**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering nedkjørt port	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 568
Andre konsulenthonorarer	-683
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 251**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 697
Drift/vedlikehold brannsikring	-188 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 509
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-90
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-381 050**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-565 750
Renovasjonsavgift	-350 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-916 588**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 955
Fjernvarme	-85 398
Andre fyringskostnader	-5 704
SUM ENERGI / FYRING	**-189 057**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-66 998
Vakthold	-130 943
Renhold ved firmaer	-176 049
Andre fremmede tjenester	-22 022
Andre kontorkostnader	-599
Bank- og kortgebyr	-3 474
Velferdskostnader	-12 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-412 750**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	531
Andre renteinntekter	366
SUM FINANSINNTEKTER	**2 129**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-78
Andre rentekostnader	-432
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 374
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 884**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 342/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 893 990

Selskapets andel i Ensjø Torg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Se under.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-852 516
SUM INNTEKTER	**-852 516**

KOSTNADER

Administrasjon	50 005
Fjernvarme	772 731

SUM KOSTNADER	**822 736**

SUM ENERGIAVREGNING	**-29 780**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-105 446
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105 446**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 2655 **Selskapsnavn:** ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henrik Prestmo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jonas Nybakk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirik Ryan

☐ Mariann Espestøyl

☐ Vidar Lund

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Ziesler

☐ Trenger ikke flere varamedlemmer

☐ Vidar Lund

Sak 6 Endring av vedtekter §3-2 (1)

Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter §6-1 (1)

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ENSJØ TORG 4 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926144073
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mars kl. 09:00 til 4. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Prestmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Nybakk er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer for 2 år samt vara for 1 år. De valgte styremedlemmene vil inngå i styre sammen med:
- Styreleder Henrik Prestmo
- Styremedlem Anne Skranefjell
- Styremedlem Lina Lanas

De tre gjenværende styremedlemmene har 1 år igjen av sin nåværende 2-årsperiode.

Geir Ove Saltvedt og Jonas Nybakk har sittet som styremedlemmer og har varslet at de ikke ønsker gjenvalg. Renate Ryan har sittet som vara og stiller ikke til gjenvalg for kommende periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Espestøyl (23 stemmer)
Eirik Ryan (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mariann Espestøyl
Vidar Lund
Eirik Ryan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Ziesler (28 stemmer)

Følgende ble ikke valgt:
Vidar Lund (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Lund
Trenger ikke flere varamedlemmer
Katrine Ziesler

6. Endring av vedtekter §3-2 (1)

I sameiets vedtekter er vedtekt 3-2 (1) definert slik:

3-2 Ordensregler og dyrehold (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet

Styrets innstilling
Denne vedtekten er utdatert ettersom Årsmøtet har vedtatt ordensregler tidligere. I tillegg presiseres det at Årsmøtet har retten til å justere og utvide ordensreglene innenfor rimelighetens grenser.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekt 3-2 (1) endres til: (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og endringer av de eksisterende ordensreglene for eiendommen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**An
tall stemmer mot vedtaket: **1**Antall
blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: To tredjedels **(67%)**

7. Endring av vedtekter §6-1 (1)

I sameiets vedtekter er vedtekt 6-1 definert slik:

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Utomhussameiet Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus O, skal fordeles på seksjonseierne i Hus O.

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus Levahns, skal fordeles på seksjonseierne i Hus Levahns.

Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Paragraf 1 slik den er definert i dag tilsier at kostnadene til Utomhussameiet og Garasjesameiet ikke er felleskostnader. Dette anses for å være feil, og det foreslås derfor å stryke deler av den første setningen slik at ordlyden i paragrafen stemmer overens med faktiske forhold.

Paragraf 3 og 4 innebærer i praksis at det må føres separate budsjett og regnskap for Hus O (Rolf Hofmos gate 6) og Hus Levahns (Rolf Hofmos gate 8 og 10). Dette anses som unødvendig kompliserende, og i et slikt tilfelle ville sameiet operert som to paralelle sameier. Styret anbefaler dermed at de to paragrafene strykes og dermed vil vedtektene presisere at byggene har en felles økonomi.

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**Anta
ll stemmer mot vedtaket: **1**Antall bla
nke stemmer: **5**
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 i fellesskap. I tillegg har Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie tinglyst vederlagsfri rett til opphold og adkomst over Uteeiendommen, og allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på framtidig del av Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

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

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

bruksenhetens hoveddel, og utkragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

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

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

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Takterrassen som ligger på taket til Hus Levahns og som er fellesareal, skal være til felles bruk for alle sameiere som eier seksjoner i Hus Levahns eller Hus O.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet.

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

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

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

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

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

(4) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, eierseksjonssameiet Tigergården og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Felles fjernvarmesentral/veksler/hovedtavlerom m.m for sameiet kan bli plassert i Garasjeanlegget og kan forsyne flere sameier.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, radiatorer, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold. Etableringskostnader og kostander til drift og vedlikehold vil i tilfellet belastes den enkelte seksjonseier som en felleskostnad. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Oslo Kommune/Bane Nor.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Utomhussameiet Garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus O, skal fordeles på seksjonseierne i Hus O.

Kostnader knyttet til fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, tekniske rom og andre fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene i Hus Levahns, skal fordeles på seksjonseierne i Hus Levahns.

Kostnader til vedlikehold og utskifting av overlystak/foldevinduer som nevnt i punkt 5-1 (6) og som det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde, dekkes av den respektive seksjonseier direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Kameraovervåkning

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rivings- og byggearbeider. I Skedsmogata 25 vil det pågå rivings- og byggearbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet. Videre vil det blant annet pågå arbeider i forbindelse med opparbeidelse av gatetun og gangarealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerde, må aksepteres.

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

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

Fastsatt av utbygger SKANSKA Eiendomsutvikling AS ("**Skanska**") november 2019

§ 1
Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 133 bnr. 49 i Oslo kommune (**Garasjeeiendommen**). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25 (Gnr. 133 bnr. 14, 50, 51 og 52, samt gnr. 217 bnr. 22 og gnr. 129 bnr. 23).

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

255 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 16/5276, til sammen:	4080/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 52:	317/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 51:	330/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 50:	342/5276
1 andel for sykkelparkering som betjener gnr. 133 bnr. 14:	207/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen med parkeringsarealer, boder, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 3** følger oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Som følge av at Garasjeeiendommen består av et automatisert parkeringsanlegg og ikke faste plasser, må sameierne/brukerne etterfølge begrensinger i bredde, lengde, vekt og maksimal bilhøyde.

Enhver som har ervervet parkeringsplass, har plikt til å delta i opplæring av bruk av det automatiske garasjeanlegget. Ved utleie av parkeringsplass, er det eiers ansvar å sørge for at leietaker får nødvendig opplæring.

Garasjeeiendommen omfatter bl.a. en varmesentral som betjener gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie), gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie) og Garasjeeiendommen med fjernvarme. Organisering av varmesentralen og forvaltning av denne, er nærmere beskrevet i § 15.

Garasjeeiendommen omfatter også 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie) og 8 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie). Styret/forretningsfører i hvert av disse eierseksjonssameiene fører oversikt over hvilke seksjoner i eierseksjonssameiet som har bruksrett til de ulike boder i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller eierseksjonssameiene som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Garasjeeiendommen. For øvrig vises til ev. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Naboeiendommen, gnr. 133 bnr. 43 (felt S2), har rett til å benytte nedkjøringen til Garasjeeiendommen fra Rolf Hofmos gate i henhold til tinglyst erklæring. Dersom naboeiendommen ved utbygging av felt S2 eller ved en annen anledning i fremtiden ønsker å benytte seg av nedkjøringsretten, skal naboeiendommen dekke en forholdsmessig andel av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, samt utskiftning som gjelder for nedkjøringsrampen frem til avkjøring til parkering på felt S2.

Ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom skal være til eksklusiv bruk for eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie (gnr. 133 bnr. 50). Ventilasjonsaggregatet er vist med rød pil og kryss i **vedlegg 1**.

Sporveien AS har eksklusiv bruksrett til trapperom i Garasjeeiendommen for adkomst til teknisk rom i gnr. 133 bnr. 48 (ikke tinglyst eiendom) som grenser til Garasjeeiendommen. Det er tinglyst særskilt erklæring om dette. Trapperommets beliggenhet er vist i kartskisser vedlagt disse vedtekter som **vedlegg 2**, hvor trapperommet er markert med rødt omriss.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet av den enkelte eierseksjon, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon

innenfor bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Skanska i forbindelse med det første salget av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 3**.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til.

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

- Ønske om tidsubestemt utleie/utlån eller utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, og som ikke er rettet ved rimelig frist etter skriftlig varsel, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved tidsubestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen av parkeringsplass, har beboere i Ensjø Torg og Skedsmogata 25 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ensjø

Torg eller Skedsmogata 25 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjeeiendommen eller den som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik andel.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 3**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig eier av parkeringsplass i et av eierseksjonssameiene på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, jf. § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Garasjeeiendommen vil bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av seksjonsnummeret vil hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen derfor automatisk blir overført til den nye sameieren.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet i tråd med denne § 6, kan garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet overdras til berettiget seksjonseier i Ensjø Torg/Skedsmogata 25.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan, uavhengig av § 15 siste avsnitt, ved alminnelig flertall beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen jf. § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og

Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav minst én representant for hvert av eierseksjonssameiene skal være representert, og minst én representant for eierne av parkeringsplasser.

Det skal ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Ensjø Torgs eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også de trapp/heisadkomster og innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

I tillegg til sameiets eiendom påligger det sameiet å besørge og bekoste vedlikehold, utskiftinger og reparasjoner av nedkjøringsrampe til Garasjeeiendommen som er beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune. Vedlikehold av nedkjøringsrampen skal inngå i ovennevnte vedlikeholdsprogram.

Eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie skal forestå vedlikehold av ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel med rett til bruk av parkeringsplass eller spesialrom, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken i pkt. 3 under.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf. § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom inkl. trapp/heisadkomst jf. §13
   c. strøm til lys/ventilasjon/oppvarming av Garasjeeiendommen
   d. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv. av sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom og evt. bøttekott
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
   h. snømåking
   i. sykkelvaskrom

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom/installasjoner, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

   Sameiere som har andel med rett til parkering skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:
   a. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv av automatisk parkeringsanlegg (gjelder ikke eier av HC-plass)
   b. portåpner/GSM-key og garasjeport
   c. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjeanlegget
   d. oppmerking/skilting av p-plasser
   e. vedlikehold, utskiftinger og reparasjoner av nedkjøringsrampe beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune (Uteeiendommen)

   Sameiere som har andel med rett til spesialrom skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

   f. drift, vedlikehold og serviceavtaler mv av ventilasjonsaggregat som er til eksklusiv bruk for Ensjø Torg 4 Boligsameie
   g. bodareal avsatt til et boligsameie

   Tilsvarende skal kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av spesialrom tilhørende et eller flere boligsameier kun fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem imellom).

3. Følgende eierbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inklusiv kjøreareal) og spesialrom/sykkelparkering.

255 sameieandeler for parkeringsplass, hver andel 16/5276, til sammen:	4080/5276
Gnr. 133 bnr. 14, Ensjø Torg 1 Sameie:	207/5276
Gnr. 133 bnr. 52, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie:	317/5276
Gnr. 133 bnr. 51, Ensjø Torg 3 Boligsameie:	330/5276
Gnr. 133 bnr. 50, Ensjø Torg 4 Boligsameie:	342/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 15
Forvaltning og ansvar for abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen

1. Det er etablert felles varmesentral i Garasjeeiendommen for levering av fjernvarme til Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie, Ensjø Torg 4 Boligsameie og Garasjeeiendommen. Abonnement for leveranse av fjernvarme, tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet kan i en interimperiode stå i annet navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet.

   Det er og vil bli installert målere i Garasjeeiendommen hhv. pr. sameie og pr. seksjon innen hvert sameie. Kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme, fordeles av Garasjesameiets forretningsfører mellom de nevnte sameiene, og fordeles deretter videre av det enkelte sameie basert på seksjonseiernes bruk.

   Betaling av kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme som henføres til

varmesentralen, besørges av Garasjesameiet. Midler til dekning av fjernvarmekostnader holdes adskilt på egen konto i Garasjesameiet, som samtlige fjernvarmebrukere betaler inn til.

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie, vil tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet vil i en interimperiode stå i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameiets navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike eierseksjonssameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.

3. Det opprettes egen bankkonto i Garasjesameiets navn for betaling av kostnader til fjernvarmeleveranse, samt betaling av alarmtjenester som nærmere beskrevet i punkt 2 ("**Særkontoen**"). Sameiene skal løpende innbetale akontobeløp til Særkontoen. Størrelsen på akontobeløpet som til enhver tid skal betales, fastsettes av styret/forretningsfører.

   Kostnader for forbruk av fjernvarme og alarmtjenester utenfor Garasjeeiendommen, skal kun dekkes med innestående på Særkontoen. Dersom innestående ikke er tilstrekkelig til å dekke de samlede fjernvarmekostnadene, er Garasjesameiet ikke forpliktet til å benytte egne midler til å dekke mellomværende.

4. Organiseringen av varmesentralen og forvaltning av abonnementer som er beskrevet i denne § 15, kan endres ved beslutning av sameiermøtet som beskrevet i § 9, med de særskilte tilslutningskrav som gjelder for slik beslutning.

5. To eller flere sameiere med eierandel for spesialrom kan alene beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen i henhold til denne § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Overgangsbestemmelser – generelt

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-4858 og reguleringsplan for Skedsmogata 25, som Skanska forestår. På etableringstidspunktet for garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye sameiere etterhvert som disse etableres, jf. §§ 21 og 22.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 20 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt.

§ 21
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

Frem til siste byggetrinn på delfelt B1 under reguleringsplan S-4858 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal Skanska eller den Skanska utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstillelse av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er Skanska ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

§ 22
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere.

Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie skal registreres som sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte eierseksjonssameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av garasjesameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som eierseksjonssameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder Skanska som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige eierseksjonssameier, ideelle andeler med rett til parkeringsplass som ennå ikke er knyttet til eierseksjoner i eierseksjonssameier på Ensjø Torg, eller som er knyttet til slike eierseksjoner som ennå ikke er overtatt av sluttkjøpere.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader jf. § 14 kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Skanska til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Skanska skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøtet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Skanska dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller spesialrom for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Skanska.

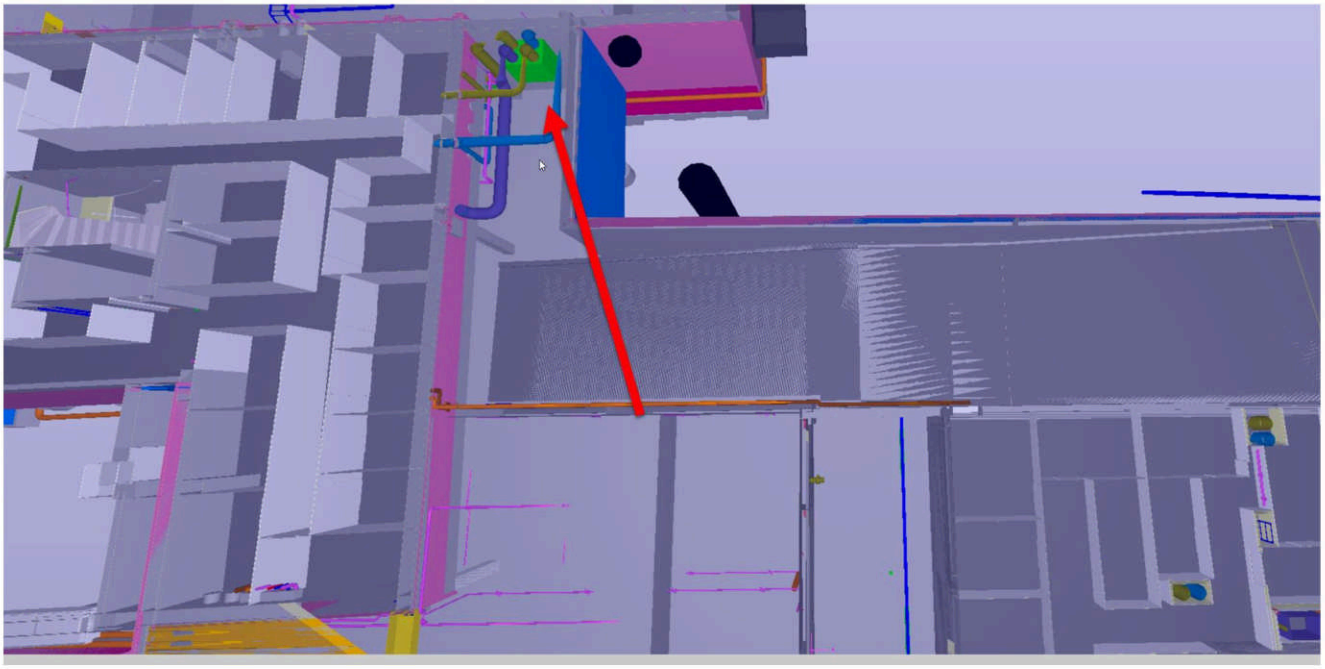
Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

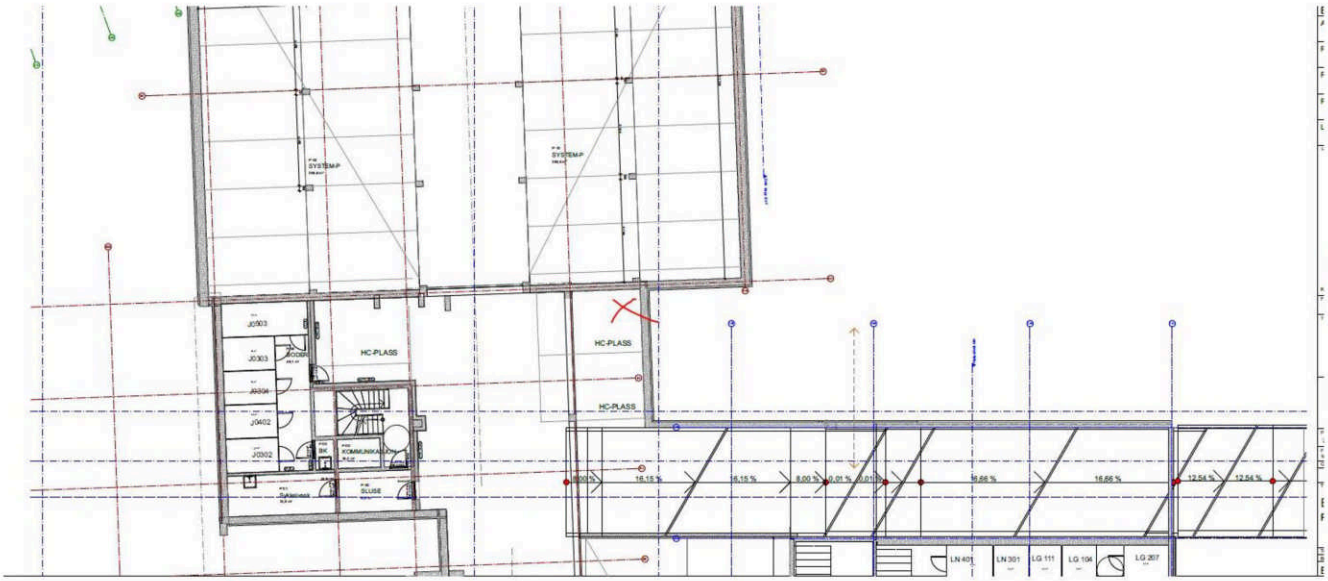
§ 23
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



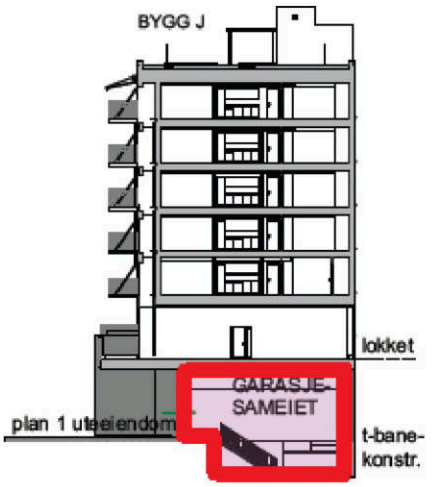

SYSTEM-P
SYSTEM-P
HC-PLASS
HC-PLASS
HC-PLASS
J0303
J0303
J0304
J0402
J0302
KOMMUNIKASJON
SLUSE
16,15 %
16,15 %
8,00 %
16,66 %
16,66 %
12,54 %
12,54 %
LN 401
LN 301
LG 111
LG 104
LG 207

VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



Trapperommet sett fra siden (snitt som viser plassering i plan 1 og U1):



Versjon 1.0 – 2021

Husordensregler for Ensjø Torg 4 boligsameie

Vedtatt: 19.01.2021 – Styremøte
Gyldig: Frem til sameiets første ordinære årsmøte 2021

Innholdsfortegnelse

§ 1 FORMÅL ..... - 2 -
§ 2 FORKORTELSER OG DEFINISJONER ..... - 2 -
§ 3 SEKSJONSEIERS PLIKTER ..... - 2 -
§ 4 UTLEIE ..... - 2 -
§ 5 RO OG ORDEN ..... - 3 -
§ 6 BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE ..... - 3 -
§ 7 FELLESAREALER INNE ..... - 4 -
§ 8 FELLESAREALER UTE - HAGEN ..... - 5 -
§ 9 AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING ..... - 6 -
§ 10 KJØRING OG PARKERING ..... - 6 -
§ 11 GENERELT OM SIKKERHET ..... - 6 -
§ 12 BRANNALARM ..... - 7 -
§ 13 DYREHOLD ..... - 8 -
§ 14 OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE ..... - 8 -

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er ro og orden i sameiet samt sikre et trygt og godt bomiljø ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre.

Husordensreglene gjelder alle leilighetsseksjoner og beboere i Ensjø Torg 4 i Rolf Hofmos Gate 6, 8 og 10, 0655 Oslo.

§ 2 FORKORTELSER OG DEFINISJONER

Følgende forkortelser vil bli bruk i husordensreglene:

a) Husordensregler vil forkortes til ordensregler.
b) Med seksjonseier menes juridisk eier(e) leilighetsseksjonen er tinglyst på.
c) Med sameiets formelle kommunikasjonskanal menes Vibbo.

§ 3 SEKSJONSEIERS PLIKTER

3.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med samt etterleve sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

3.2 Seksjonseier er ansvarlig for etterlevelse av sameiets ordensregler for egne husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere og andre som gis adgang til leilighetsseksjonen og sameiets fellesareal.

3.3 Seksjonseier plikter å gjøre egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere kjent med instruks for

- Brannsikkerhet,
- Søppelhåndtering,
- Forvaltnings-, Drift- og Vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) som er utarbeidet av Skanska for hver leilighetsseksjon i sameiet.

3.4 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesanlegget som påføres av seksjonseier, egne husstandsmedlemmer eller besøkende, eller andre som seksjonseier gir adgang til fellesarealer.

3.5 Overtredelse av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret, jf. § 14.

§ 4 UTLEIE

4.1 Ved utleie av leilighetsseksjon korttid eller langtidsutleie skal sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter vedlegges leiekontrakten.

4.2 Seksjonseier plikter å sette seg inn i eierseksjonslovens § 24, 7. avsnitt, om kortidsutleie (AirBnB).

4.3 Seksjonseier plikter å holde styret informert om hvilken leilighetsseksjon som leies ut samt oppgi navn og kontaktinformasjon på leietaker(e) uavhengig av om det er korttid eller langtidsutleie. Denne informasjonen skal sendes skriftlig til styret.

4.4 Seksjonseier er ansvarlig for innbetaling av felleskostnader samt eventuelle skader på fellesanlegg/fellesarealet påført av leietaker(e), jf. § 3.4.

§ 5 RO OG ORDEN

5.1 Det skal være nattero mellom klokken 23:00 – 07:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles av høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

5.2 Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal tilstøtende leilighetsseksjoner / naboer varsles i god tid, minst én uke i forveien. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke alminnelig nabohensyn.

Det anbefales at styret varsles minst én uke i forveien ved slike anledninger.

5.3 Ved innflytting eller arbeid som modernisering eller reparasjon i leilighetsseksjonen og kjellerbod som medfører banking, boring, sliping, saging osv. skal naboer i tilstøtende leilighet varsles dersom arbeidet pågår over 3 sammenhengende dager. Slikt arbeid er dog kun tillatt i følgende tidsrom:

- Mandag til fredag mellom klokken 08:00 – 19:00.
- Lørdag og søndag/helligdager mellom klokken 10:00 – 18:00.

Seksjonseier er ansvarlig for opprydding etter slikt arbeid dersom fellesarealer blir skittent / påvirket som følge av arbeidet i leilighetsseksjonen.

Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til dispensasjon dersom styret finner det nødvendig.

5.4 Seksjonseiere og beboere oppfordres til å begrense all aktivitet som kan virke sjenerende og forstyrrende overfor naboer.

§ 6 BRUK AV LEILIGHETEN OG PRIVAT UTEOMRÅDE

6.1 Seksjonseier og beboere plikter å sørge for:

a) At boligen følger vedlikeholdsplanen utarbeidet for den enkelte leilighetsseksjonen fra Skanska. Denne finner man på boligperm.no.
b) At installeringer i leilighetsseksjonen ikke skader sameiets fellesanlegg som for eksempel vannbåren gulvvarme, rør og lignende.
c) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade på leiligheten og fellesanlegget.
d) At vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
e) At alle avtrekksventiler (på kjøkken, bad og toalett) holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
f) Å vise tilstrekkelig varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
g) At tepper, dørmatter, laken og lignende ikke bankes eller ristes for støv eller annet over balkongen, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene.
h) At tepper, dørmatter, tekstiler og lignende ikke skal henges til lufting eller tørking ut gjennom vinduer.
i) Vedlikehold av egen balkong / terrasse som snø- og isfjerning fra denne.
j) At balkongen / terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
k) At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
l) At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket / levegg.

m) At naboer i etasjene under hensyntas ved vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold og lignende aktiviteter.
n) Å begrense røyking på terrassen / balkongen og at eventuell røyking ikke skjer til sjenanse for øvrige naboer.
o) Å begrense skade ved å kontakte nødvendige håndverkere som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
p) Å melde alle skader inn til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) gjennom sameiets forsikring og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.

6.2 Det er ikke tillatt å montere parabol på vinduer, balkong / terrasse eller på bygningsfasaden.

6.3 Seksjonseier skal søke styret ved endringer og / eller montering av gjenstander på bygningsfasaden på privat og / eller felles uteareal. Styret vil vurdere om søknaden må behandles på årsmøtet. Søknaden skal innvilges eller godkjennes av styret før arbeidet kan iverksettes. Dette gjelder eksempelvis:
(a) Installering / Oppsetting av markiser
(b) Solskjerm / innsynsskjerm for terrassene
(c) Levegg
(d) Flaggstang

Styret har anledning til å vedta generell utforming som seksjonseier kan iverksette uten søknad til styret. Slike bestemmelser vil bli gjort tilgjengelig på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

6.4 Det er ikke tillatt å endre fasaden eller montere gjenstander på fasaden til Levahn Mek. Se egen informasjon om dette på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

6.5 Seksjonseier plikter å søke styret dersom det er behov for til/oppkobling til sameiets fellesanlegg som vannrør og lignende utover det som allerede er tilkoblet ved overtakelse av leilighet fra Skanska. Slikt arbeid skal ikke utføres før godkjennelse er gitt av styret.

6.6 Endringer og / eller montering utvendig i leilighetsseksjonen eller på privat og eller felles uteareal uten styrets godkjennelse kan bli pålagt fjernet på seksjonseiers egen regning.

6.7 Av hensyn til brannfare er det kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkong og terrasse. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerboden.

§ 7 FELLESAREALER INNE

7.1 Seksjonseiere og beboere skal bidra til å holde fellesområdet ryddig og rent. Seksjonseiere og beboere plikter å benytte disse områdene på en aktsom måte.

7.2 Det er forbudt å røyke inne i bygningens fellesarealer.

7.3 Det er forbudt å hensette eller midlertidig oppbevare søppel og/eller søppelposer utenfor entredør til leilighetsseksjonene eller på fellesområdet.

7.4 Alle trapper og ganger skal holdes fri for private gjenstander som for eksempel sko / skostativ, hyller / skap, blomsterkrukker, sykler, sparkesykler og lignende tilhørende seksjonseier og beboere med unntak som følger av punkt 7.5.

7.5 Barnevogner og hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres / parkeres på anviste plasser i sameiet.

Parkering skal ikke være til hinder for fri passasje for øvrige beboere.

Styret forbeholder seg retten til å varsle om flytting innen en gitt frist én gang før eventuell fjerning blir gjort av styret eller vaktmester på seksjonseiers regning uten ytterligere varsel.

Informasjon om anviste plasser og gebyr ved fjerning gis gjennom sameiets formelle informasjonskanal.

7.6 Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader på fellesareal forårsaket av leilighetsseksjonens øvrige hustandsmedlemmer, beboere eller besøkende.

§ 8 FELLESAREALER UTE - HAGEN

8.1 Seksjonseier og beboere plikter å bruke fellesområdet på en aktsom måte. I den kalde årstiden oppfordres beboere å bruke kost / snøskuff ved hovedinngangsdørene for å unngå å dra med seg for mye snø og stein/grus inn i oppgangene.

Oppdages det feil eller mangler skal dette meldes skriftlig til styret.

8.2 Ved bruk av felles uteområde for sammenkomster / arrangementer som innebærer mat plikter seksjonseier og beboere å fjerne matrester umiddelbart for å unngå skadedyr.

8.3 Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler.

8.4 Røyking og eller snus eller andre tobakkprodukter skal begrenses på fellesområdet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Rester / søppel etter slikt skal ikke under noen omstendighet etterlates på fellesområdet.

8.5 Seksjonseier og beboere kan ta med egen grill til bruk på fellesområdet. Tennvæske og kull skal ikke stå uten tilsyn av voksen. Ved bruk av grill og åpen flamme skal tilstrekkelig varsomhet utøves. Ved grilling skal ikke grøntområdet eller fellesanlegg på området bli skadet, det er dermed ikke tillatt å bruke engangsgrill på fellesområdet.

8.6 Det er båndtvang av dyr på sameiets fellesområde. For øvrig gjelder § 13 om dyrehold.

§ 9 AVFALL OG SØPPELHÅNDTERING

9.1 Søppelbrønnene på felt B1 er kun til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene plast (blå poser), matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlig bæreposer (vrengte poser).

Papp og papir sorteres og kastes i egen søppelbrønn.

9.2 Søppel og avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes utenfor søppelbrønnene.

9.3 Alt av øvrig avfall, som glass/metall, batterier/elektrisk og farlig avfall, skal av den enkelte seksjonseier og beboere, enten bringes til en miljøstasjon i nærmiljøet eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Nærmeste gjenbruksstasjon er Kampen gjenbruksstasjon, Sons gate 2, 0654 OSLO: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/kampen-minigjenbruksstasjon/#gref

Mer informasjon om avfall og gjenvinning i Oslo Kommune kan leses her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

9.4 Seksjonseier og beboere plikter å melde ifra til styret ved oppdagelse av skadedyr i egen leilighet og eller på fellesområdet inne og ute.

§ 10 KJØRING OG PARKERING

10.1 Bilkjøring inne på fellesområdet skal foregå i gangfart og begrenses til tyngre varetransport og annen nødvendig ferdsel.

Vis hensyn til lekende barn og gående personer.

10.2 Det er tillatt å kjøre inn på fellesområdet for på- og avlastning av varer. Fellesområdet skal ikke brukes til privat parkering.

10.3 Brannoppstillingsplasser skal respekteres og ikke brukes til parkering eller oppbevaring av private gjenstander. Brudd på dette kan medføre borttauing uten varsel for eiers egen regning og risiko.

10.4 Seksjonseier og beboere plikter å til enhver tid gjøre seg kjent med utenomhussameiets gjeldende regler for fellesområdet.

10.5 Spørsmål vedrørende parkering i garasjekjeller skal rettes til garasjesameiet.

§ 11 GENERELT OM SIKKERHET

11.1 Trapper og oppganger

Av hensyn til sikker evakuering ved en nødsituasjon skal private gjenstander ikke hensettes på sameiets fellesområde inne med unntak av det som følger av § 7.5, jf. § 7.4.

11.2 **Ytterdører**

11.2.1 Ytterdørene til oppgangene skal ikke holdes åpne med kost eller andre gjenstander da dørautomatikken ikke tåler det og kan bli ødelagt. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for slike skader forårsaket av egne hustandsmedlemmer, beboere eller besøkende.

11.2.2 Seksjonseier og beboere plikter å bidra til å holde felles ytterdører til sameiet låst av hensyn til generell sikkerhet.

Det oppfordres til generell aktsomhet for hvem man slipper inn etter seg for å unngå at uvedkommende får tilgang til sameiet.

11.3 **Nøkler**

11.3.1 Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid ha oversikt over hvor nøkler, brikker og eventuelle portåpnere befinner seg.

11.3.2 Seksjonseier plikter å melde ifra til styret umiddelbart ved tap av nøkler, brikker og portåpnere til fellesdører til sameiet.

11.3.3 Bestilling av ekstra nøkler til leilighetsseksjonene kan kun gjøres av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Informasjon om dette finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

11.4 **Heis**

For å redusere risiko for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:

(a) Heisdør skal ikke blokkeres. Ved inn- og utlasting av varer skal man bruke nøkkel eller flytteknapp i heisene for å holde dørene åpne.

(b) Børst godt av sko, barnevognhjul osv. for snø og grus før heisen brukes da steiner kan sette seg i dørskinnene og medføre heisstans.

Mer informasjon om bruk av heis finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

11.5 **Grilling**

11.5.1 Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene, se § 6.7.

11.5.2 Ved bruk av grill på sameiets uteområde følger reglene i § 8.5. Seksjonseier og beboere plikter å rydde etter bruk.

§ 12 BRANNALARM

12.1 Seksjonseier og beboere plikter å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks og nullstillingstablået installert i hver etasje.

12.2 Samtlige leiligheter er utstyrt med brannalarmdetektorer, det samme gjelder sameiets fellesarealer. Brannalarmdetektorene skal under ingen omstendighet demonteres da dette svekker sikkerheten for samtlige i sameiet og gir feilmelding på brannsentralen.

12.3 Seksjonseier har ansvar for at brannalarmdetektorene vedlikeholdes i henhold til vedlikeholdsplanen for leilighetsseksjonen, jf. § 6.1 bokstav a).

12.4 Ved brann eller røykutvikling vil brannalarmen gå først lokalt i leiligheten og deretter i hele oppgangen.

Ved falsk alarm skal beboer nullstille alarmen ved å bruke nullstillingstablået som er installert i hver etasje. Instruksjon og QR kode er tilgjengelig ved nullstillingstablået.

12.5 Seksjonseier kan bli fakturert for kostnader tilknyttet
(a) brudd på § 12 og dets underparagrafer.
(b) falsk alarm og eller uttrykning.
(c) misbruk av brannvarslingssystemet.

Mer informasjon om brannalarm og nullstillingstablået finnes på sameiets formelle kommunikasjonskanal.

§ 13 DYREHOLD

13.1 Det er tillatt med lovlige husdyr i sameiet, såframt det ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal holdes i bånd og eller ikke slippes løs på fellesområdet.

Beboere plikter å fjerne avføring fra husdyret umiddelbart. Ved uhell som urinering og eller oppkast inne på fellesområdet skal beboer vaske opp umiddelbart.

13.2 Det er forbud mot lufting av dyr på sameiets ute og inne fellesområde.

13.3 Seksjonseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret påfører person eller eiendom i sameiet.

13.4 Seksjonseier er den ansvarlige part overfor styret selv om det er leietaker eller øvrige beboere i leilighetsseksjonen som er eier av husdyret.

13.5 Styret kan om nødvendig pålegge seksjonseier at husdyr(et) flytter / fjernes ut av sameiet.

§ 14 OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

14.1 Klage på brudd av ordensreglene skal skje skriftlig til styret enten per epost ensjotorg4@styrerommet.no eller brev til styrets postkasse i oppgang O.

Klagen skal inneholde navn og kontaktinformasjon på den som sender inn klagen, leilighetsseksjon og hvem/hva/hvilket forhold det klages på.

14.2 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan ved gjentakelse til tross for advarsel fra styret medføre sanksjoner som bøter, pålegg og i verste fall krav om salg av leilighetsseksjonen etter eierseksjonsloven § 38.

Styret kan ved gjentakelse av samme brudd på ordensreglene etter én advarsel sanksjonere med bøter og andre pålegg henhold til første ledd.

14.2 For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

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

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

Midlertidig brukstillatelse – Rolf Hofmos gate 2 - 10

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

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

Det gis samtidig dispensasjon fra:

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

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

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

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

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

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

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

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

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

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

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

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

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

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

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

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

Andre forhold

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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

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

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

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

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

Klagefristen er tre uker

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

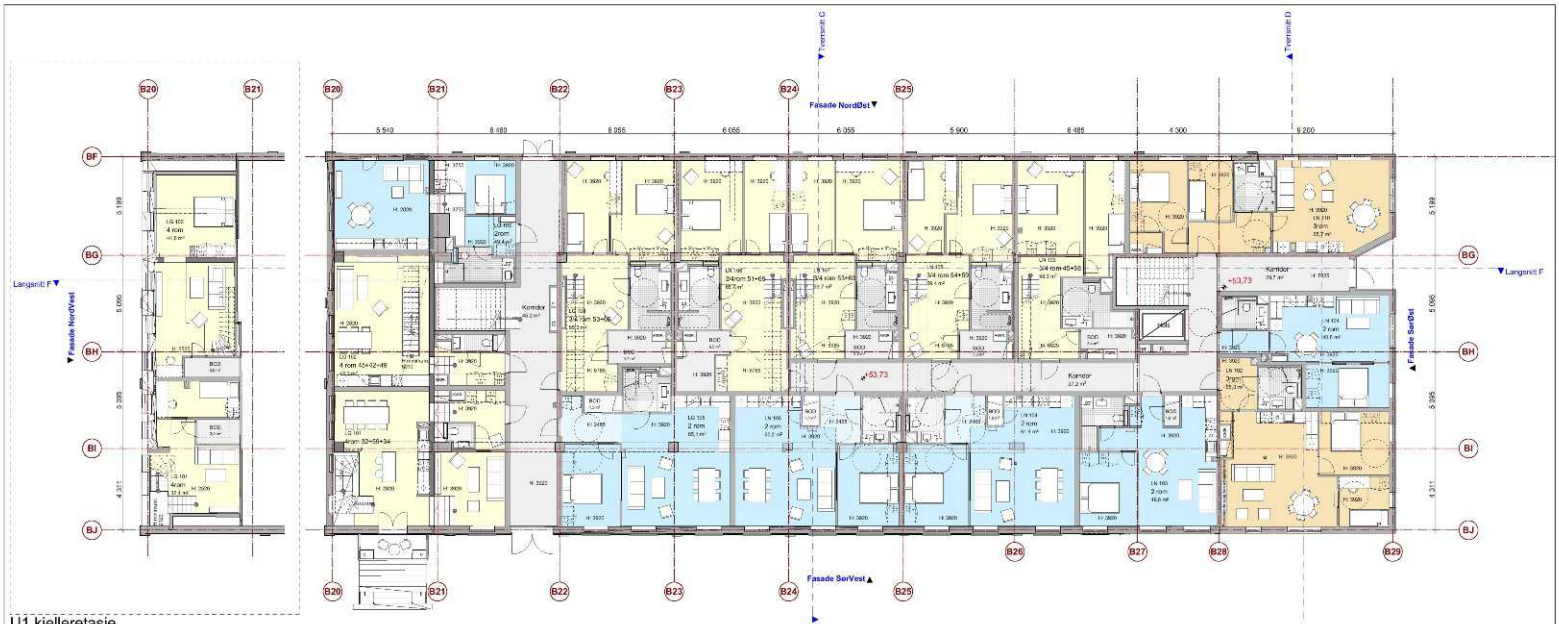
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

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



U1 kjelleretasje
SE OGSÅ TEGNING:
L-U1-A-200-20-001

1. etasje

Rev.	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:
RAMMESØKNAD VEDLEGG E03

Tiltakshaver:

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

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

Prosjektnr Skanska	Prosjektnr PG
7203330	1623

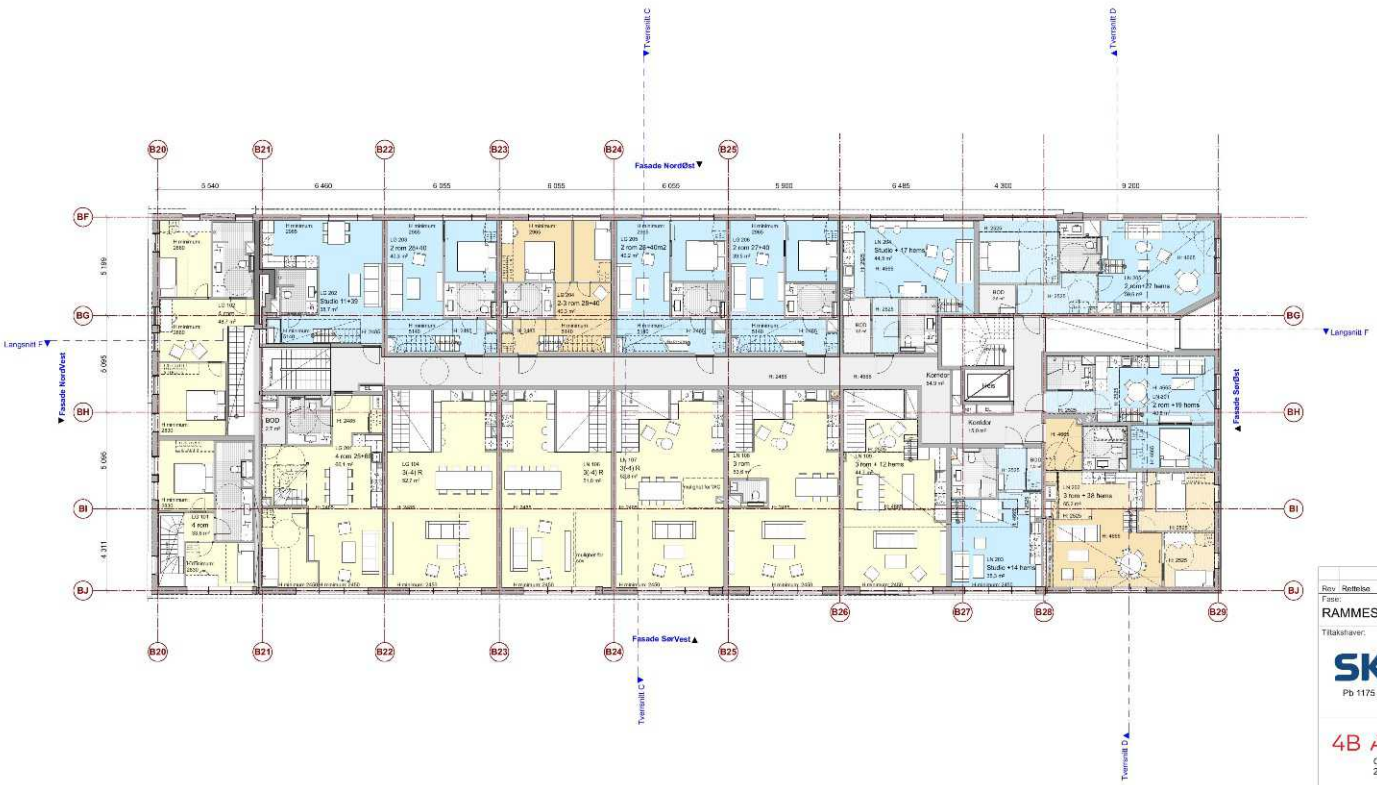
Filnavn:
1623-Ensjø torg B1 hus L

Dato	Målestokk	Format
03.07.2017	1:200	A3

Godkjent	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
Sign.	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll
	NH	JG		

Tittel:
Ensjø torg B1 hus L
Plan 1. Etg. Bygg L

Tegningsnummer								
Bygg	Et.	Tag	B.kode	Tegn	Løpenr.	P.fase	Rev.	Stat.
L-01-A-200-20-001						B		G



Rev.	Rettelse	Dato	Sign.	Kontr.

Fase:
RAMMESØKNAD VEDLEGG E04

Tiltakshaver:

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

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

Prosjektnr Skanska	Prosjektnr PG
7203330	1623

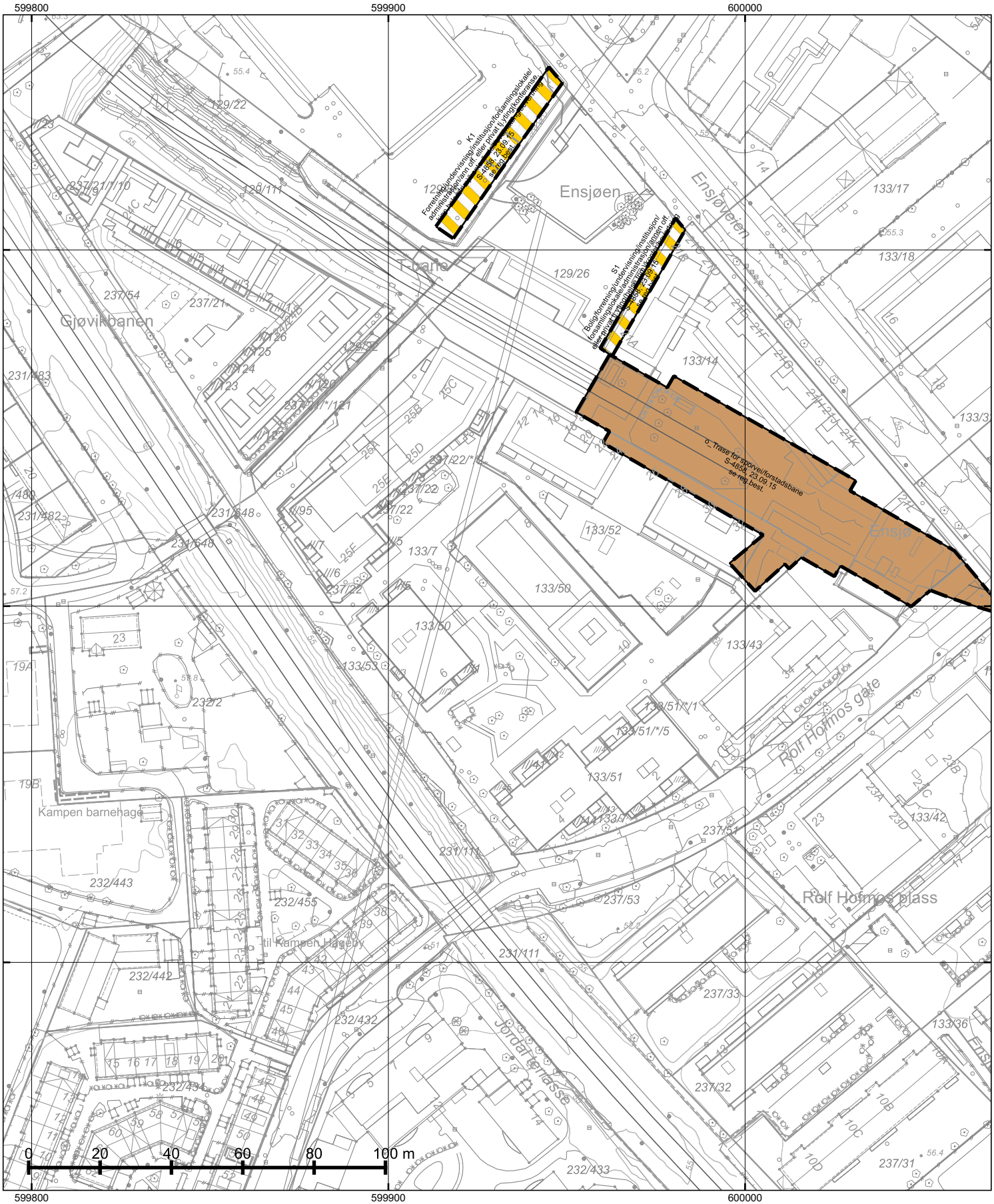
Filnavn:
1623-Ensjø torg B1 hus L

Dato	Målestokk	Format
03.07.2017	1:200	A3

Godkjent	Kontroll prosjekt.		Kontroll utførende	
Sign.	Sign.	Kontroll	Sign.	Kontroll
	NH	JG		

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

Tegningsnummer								
Bygg	El.	Tag	B.kode	Tegn	Løpenr.	P.fase	Rev.	Stat.
L-02-A-200-20-001						B		G



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

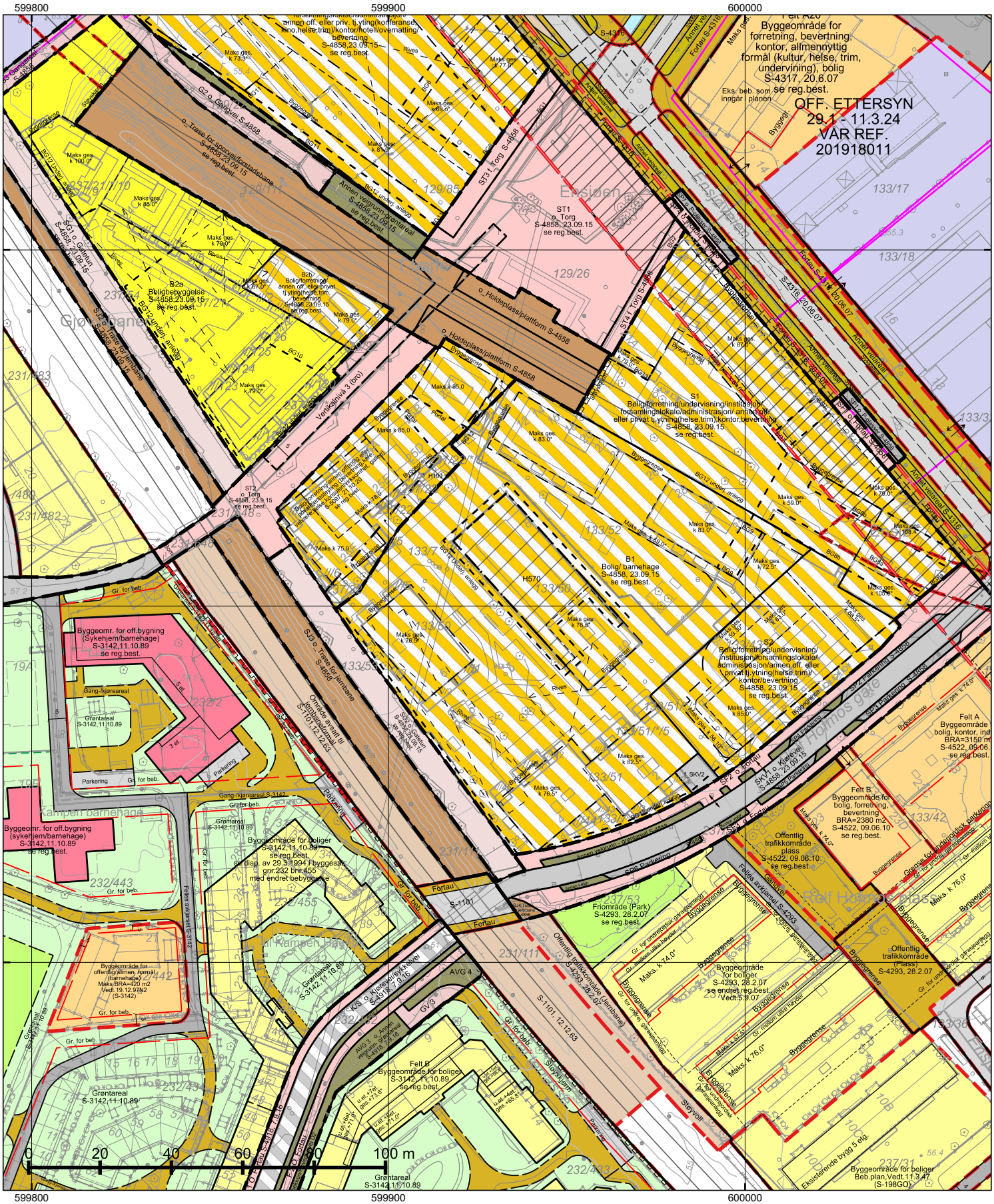
Reguleringskart

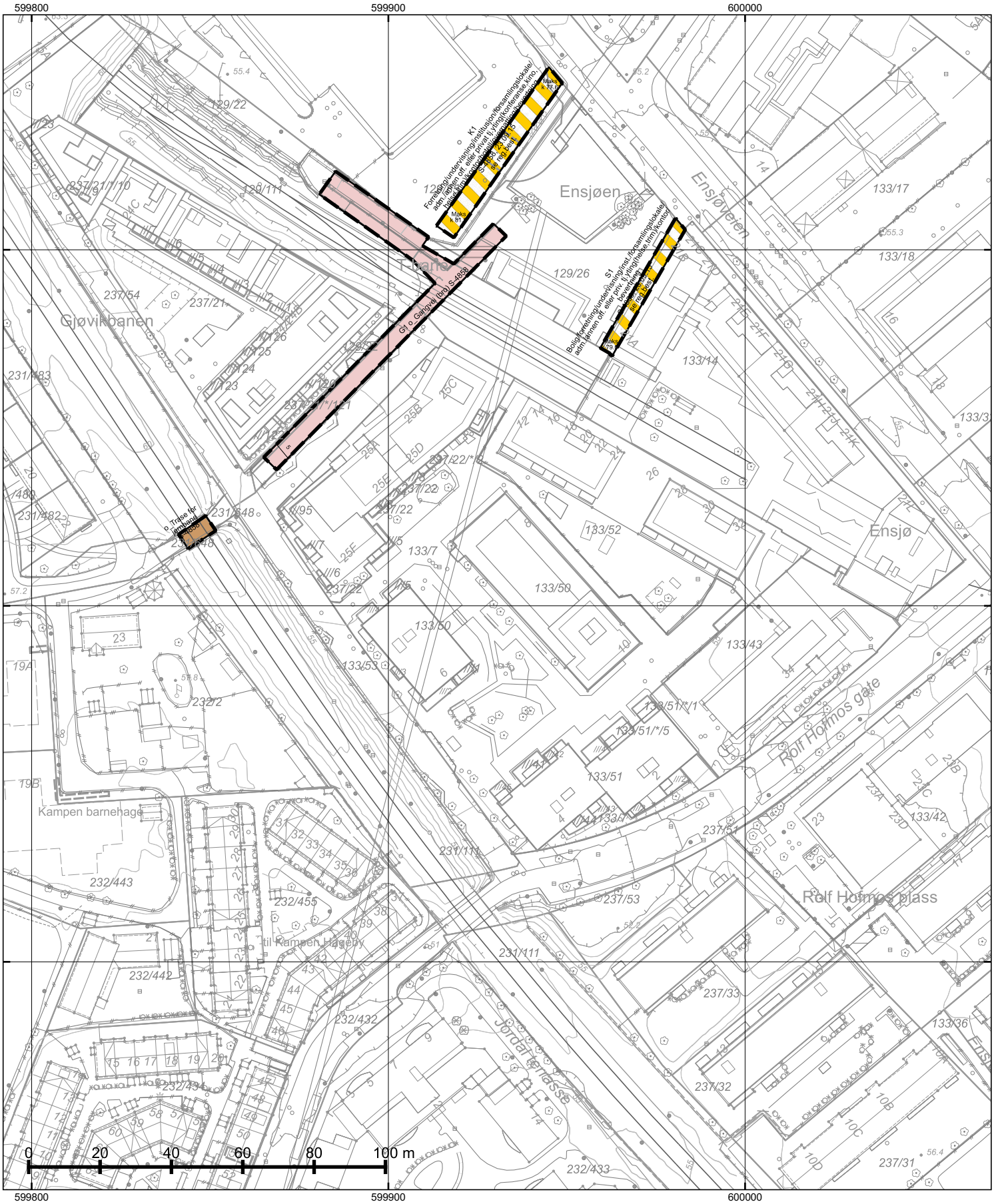
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155405/ 86529740
Deres ref.:
Adresse: Rolf Hofmos gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/50

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

Se tegnforklaring på eget ark


599800
599900
600000
6643200
6643100
6643000
Felt A20
Byggeområde for forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervining), bolig
S-4317, 20.6.07
Eks. beb. som inngår planen
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
29.1 - 11.3.24
VÅR REF.
201918011
Ensjøen
Gjøvbanen
Kampen barnehage
Rolf Hofmos plass
Hofmos gate
Ensjøveien
Fortau
Parkering
Gr. for beb.
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se disp. av 29.3.1994 i byggesak gnr.232 bnr.455
med endret bebyggelse
Byggeområde for off.bygning
(Sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for offentlig/allmen, formål (barnehage)
Maks.BRA=420 m2
Vedt.19.12.97N2
(S-3142)
Friområde (Park)
S-4293, 28.2.07
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best
Vedt.5.9.07
Offentlig trafikkområde (Plass)
S-4293, 28.2.07
Offentlig trafikkområde - plass
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Felt A
Byggeområde bolig, kontor, ind
BRA=3150 m
S-4522, 09.06.
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
BRA=2380 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Beb.plan,Vedt.11.3.47
(S-198GO)
Eksisterende bygg 5 etg.
S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokaler/administrasjon/ annen off. eller privat tj.yting(helse,trim),kontor,bevertning
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
S2
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokaler/administrasjon/annen off. eller privat tj.yting(helse,trim)/kontor/bevertning
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
B1
Bolig/ barnehage
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
B2a
Boligbebyggelse
S-4858,23.09.15
se reg.best.
ST1
o_Torg
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
ST2
o_Torg
S-4858, 23.9.15
se reg.best.
o_Holdeplass/plattform S-4858
Vertikalnivå 3 (bro)
Annen veggrunn-grøntareal
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
o_Trasse for sporveilforladsbane
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
SJØ o_Trasse for fjernbane
S-4858
Gang-/kjøreareal S-3142
Gang-kjøreareal
S-3142,11.10.89
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Gang-/kjøreareal
S-3142,11.10.89
Byggeområde for off.bygning
(Sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for off.bygning
(sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for offentlig/allmen, formål (barnehage)
Maks.BRA=420 m2
Vedt.19.12.97N2
(S-3142)
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Grøntareal
S-3142,11.10.89



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

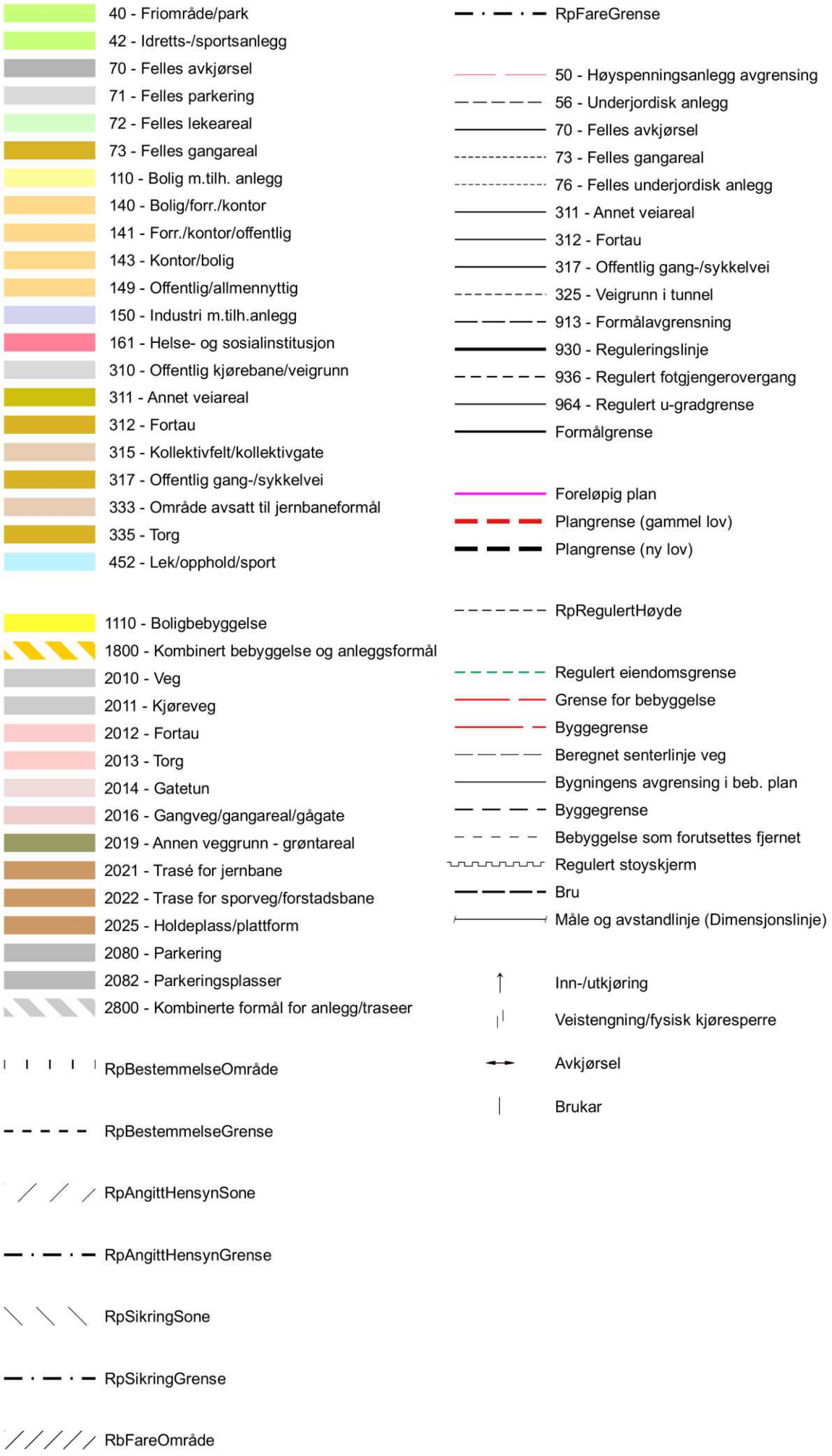
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

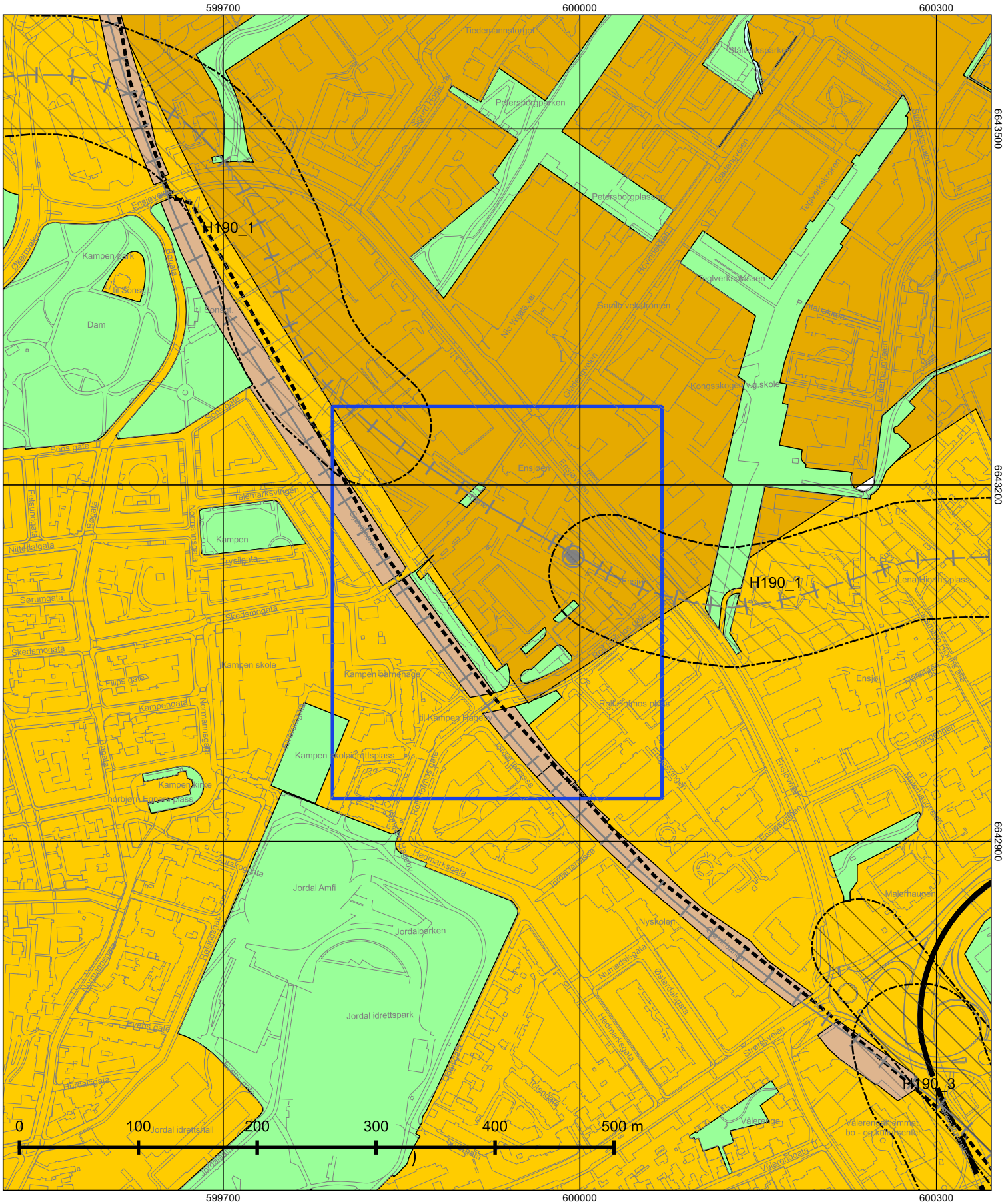
PlottID/Best.nr: 155405/ 86529740
Adresse: Rolf Hofmos gate 8
Gnr/Bnr: 133/50
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155405/86529740
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdal
ROLF HOFMOS GATE 8

Dato: 01.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529740
9099285

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260401 for ROLF HOFMOS GATE 8.

GNR. 133 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.06.2020.

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

1702.4 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 7 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

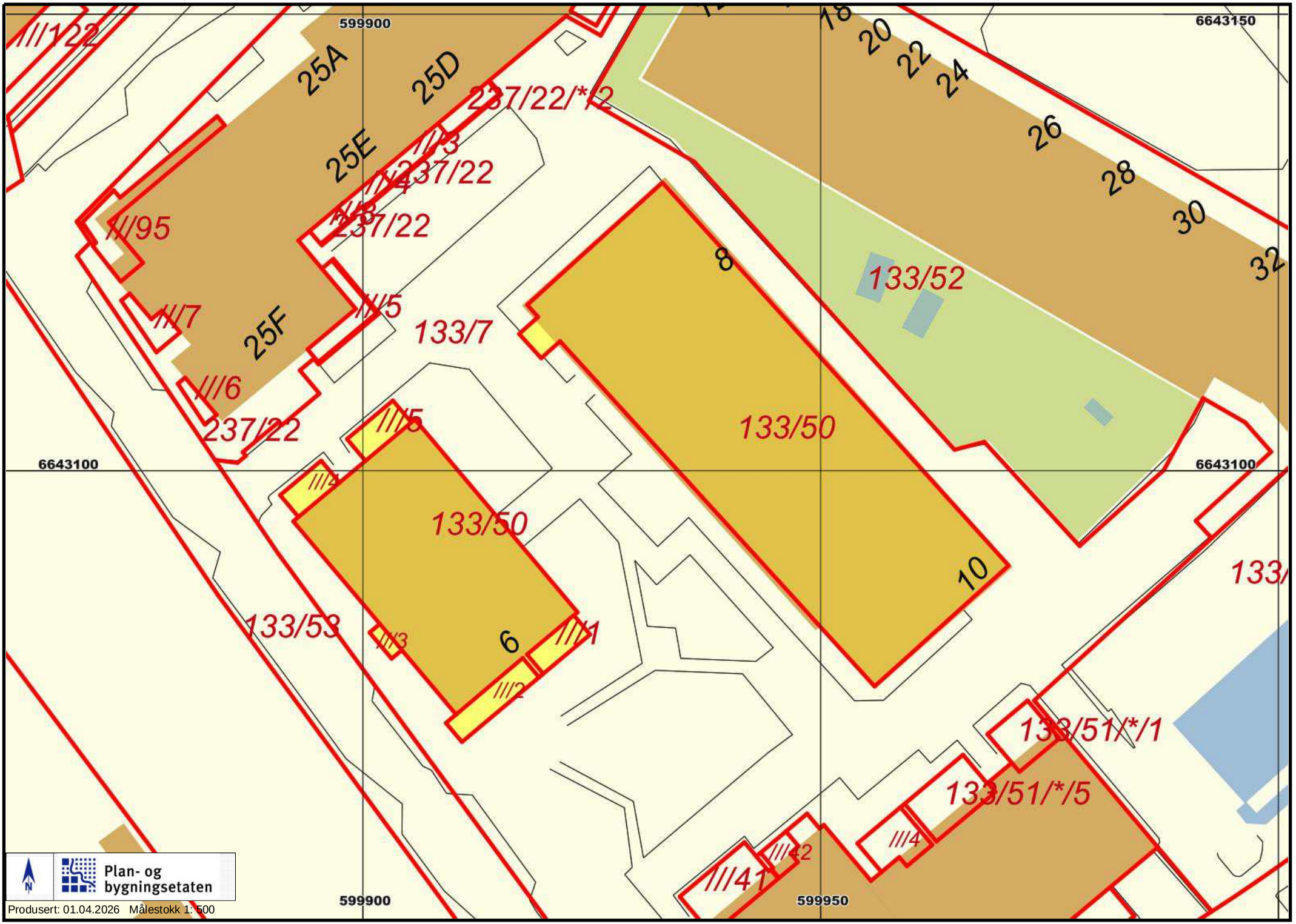
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599900
6643150
6643100
6643100
599900
599950
25A
25D
25E
25F
237/22/*2
237/22
133/52
133/7
133/50
133/50
133/53
133/51/*/1
133/51/*/5
8
10
6
20
22
24
26
28
30
32
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

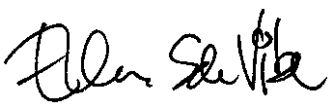
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

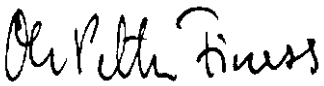
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

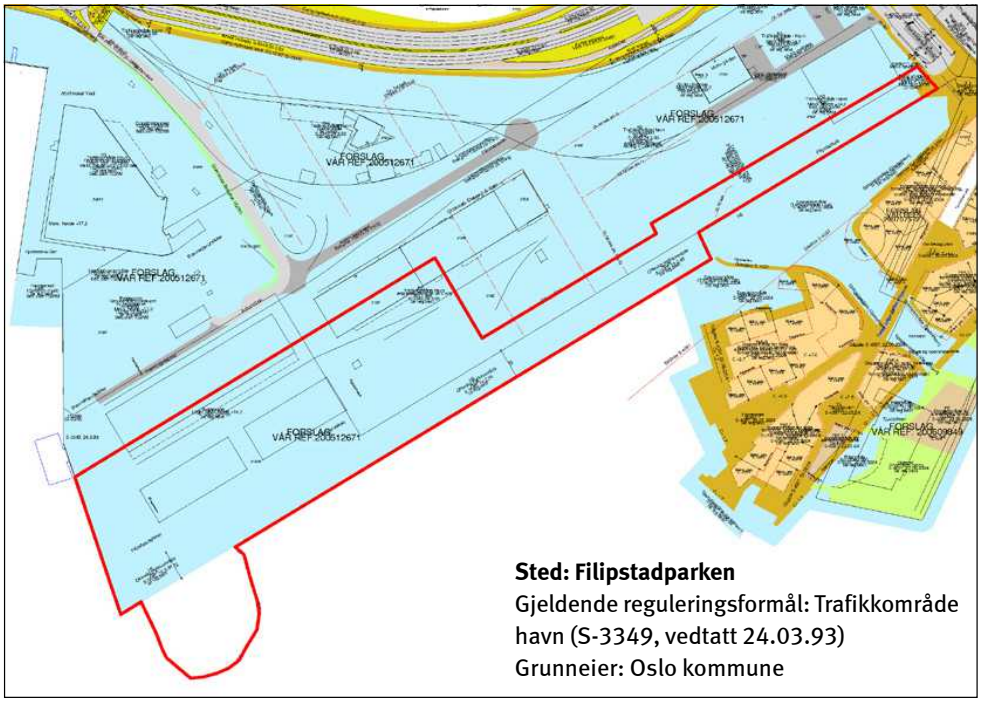
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

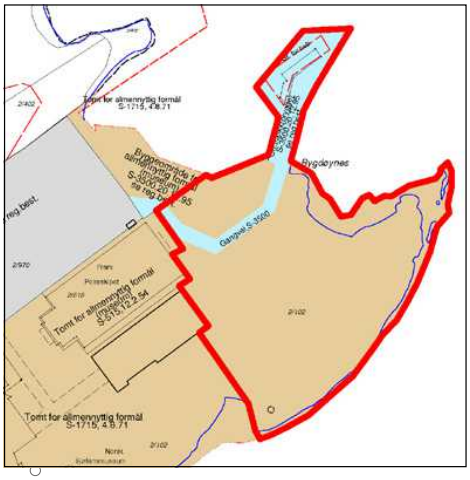
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

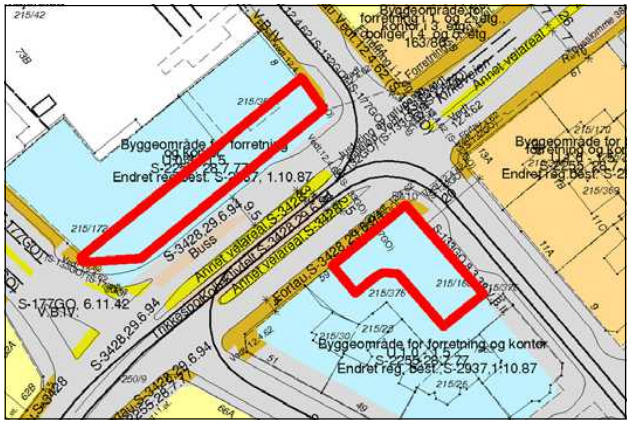


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



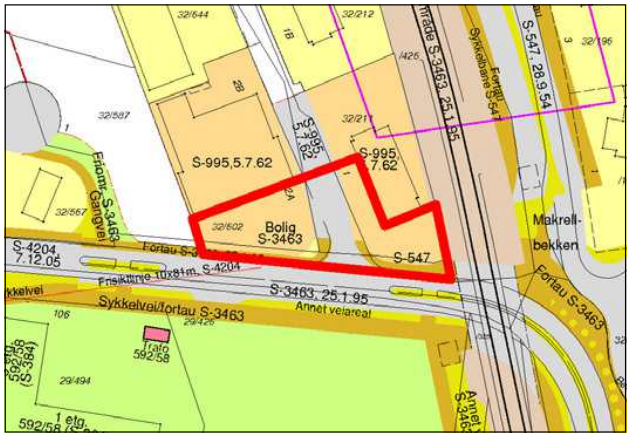
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

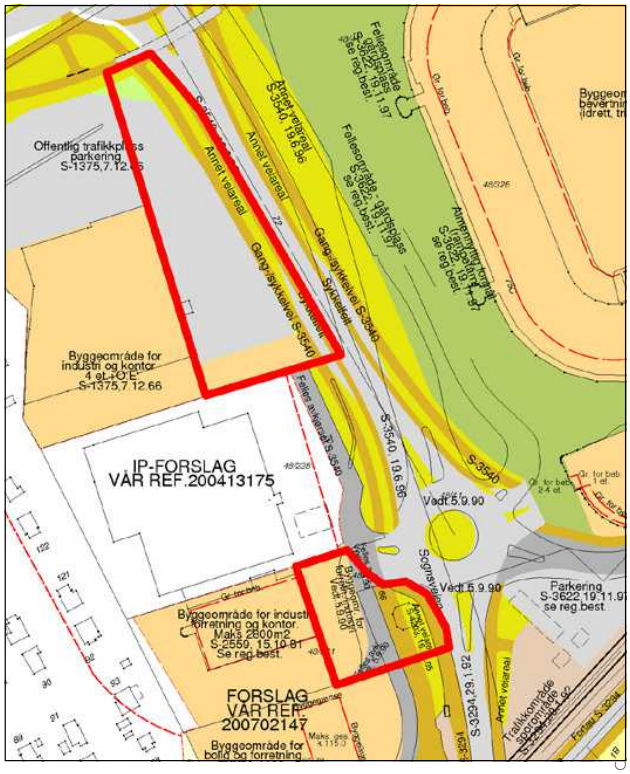
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

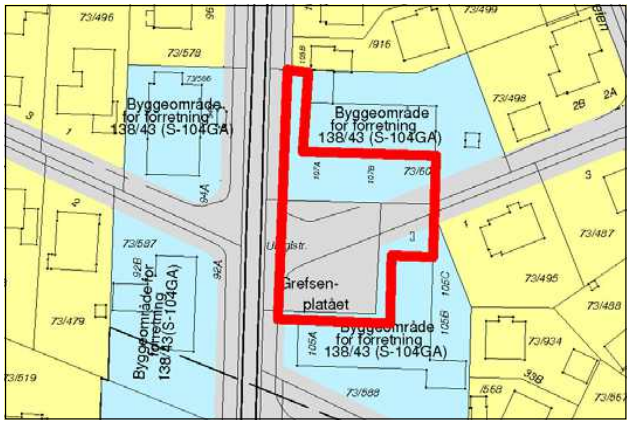


Bydel Nordre Aker

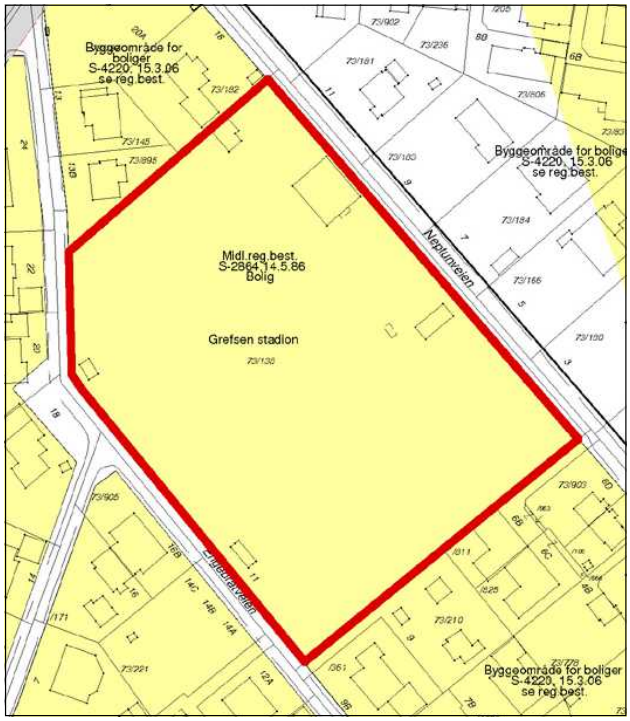
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



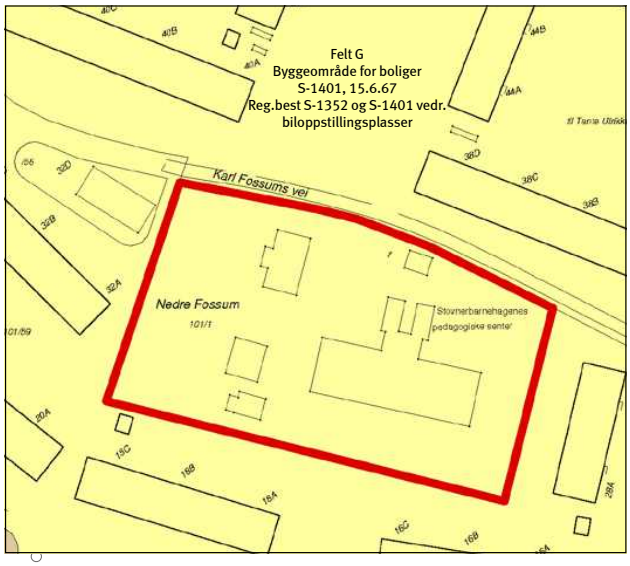


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

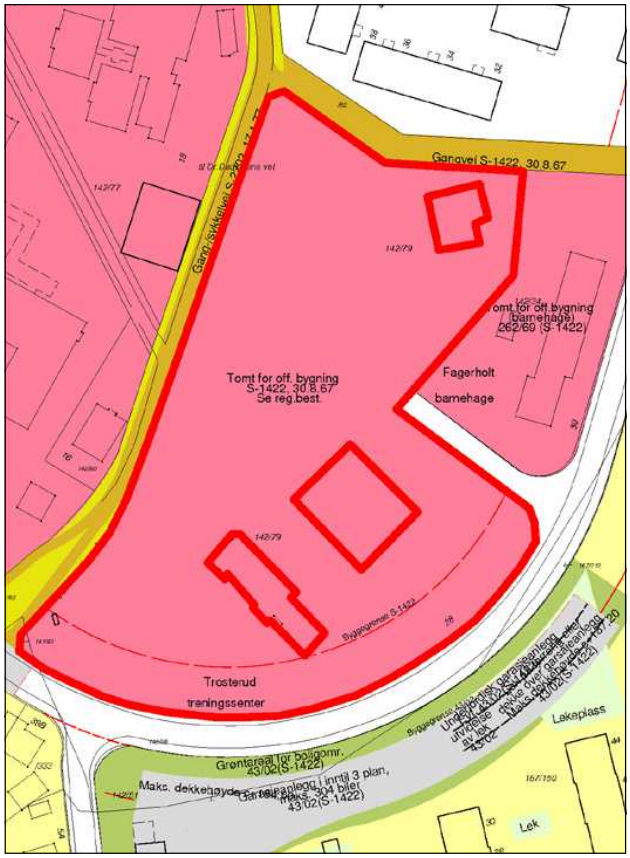
Bydel Stovner



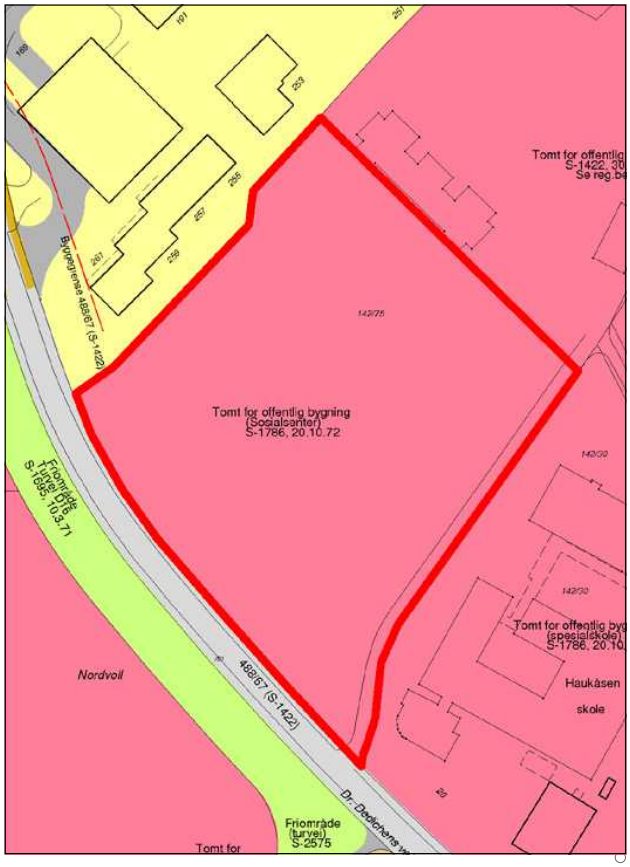
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

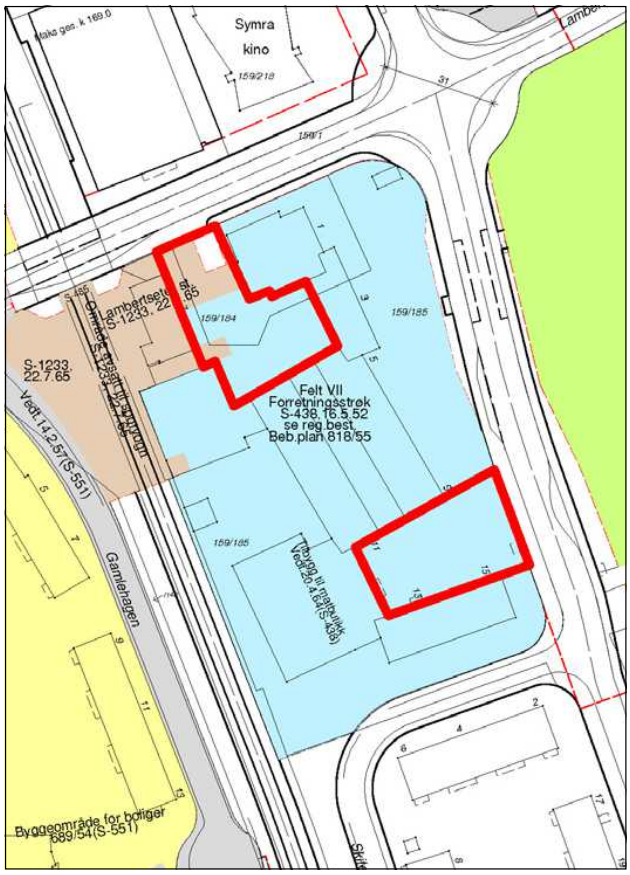
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

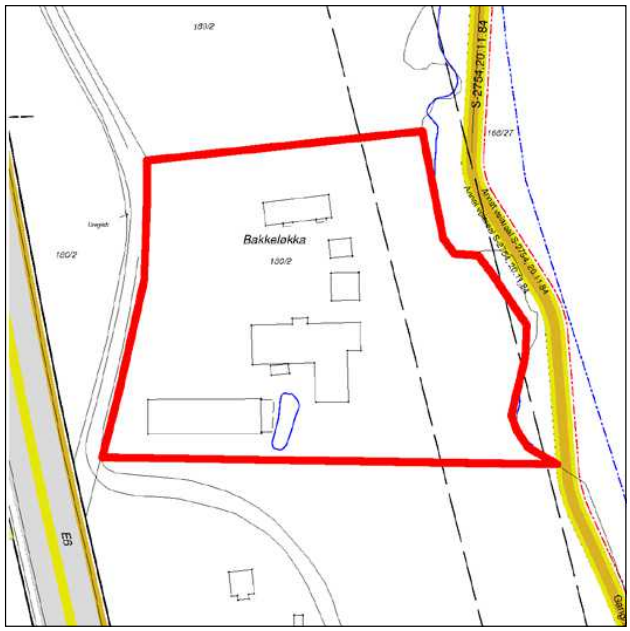


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

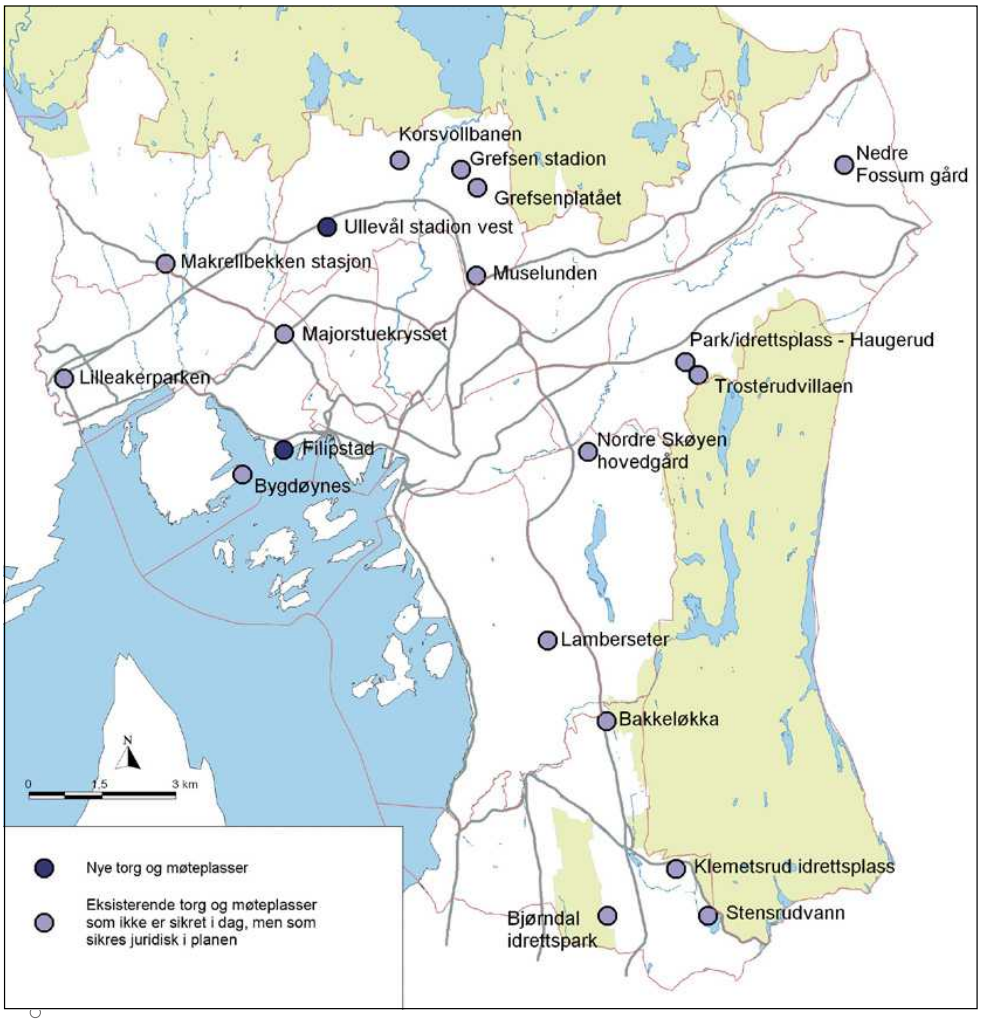
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



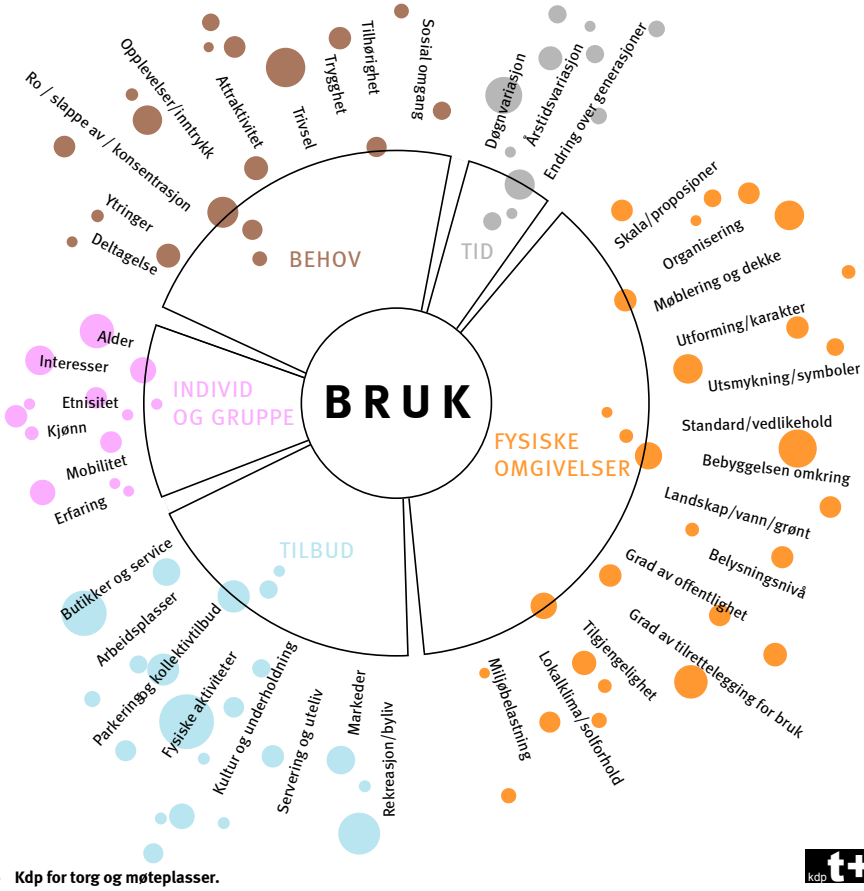
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

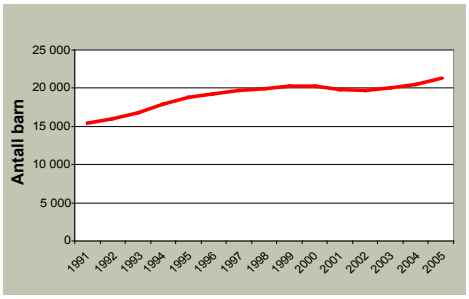
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

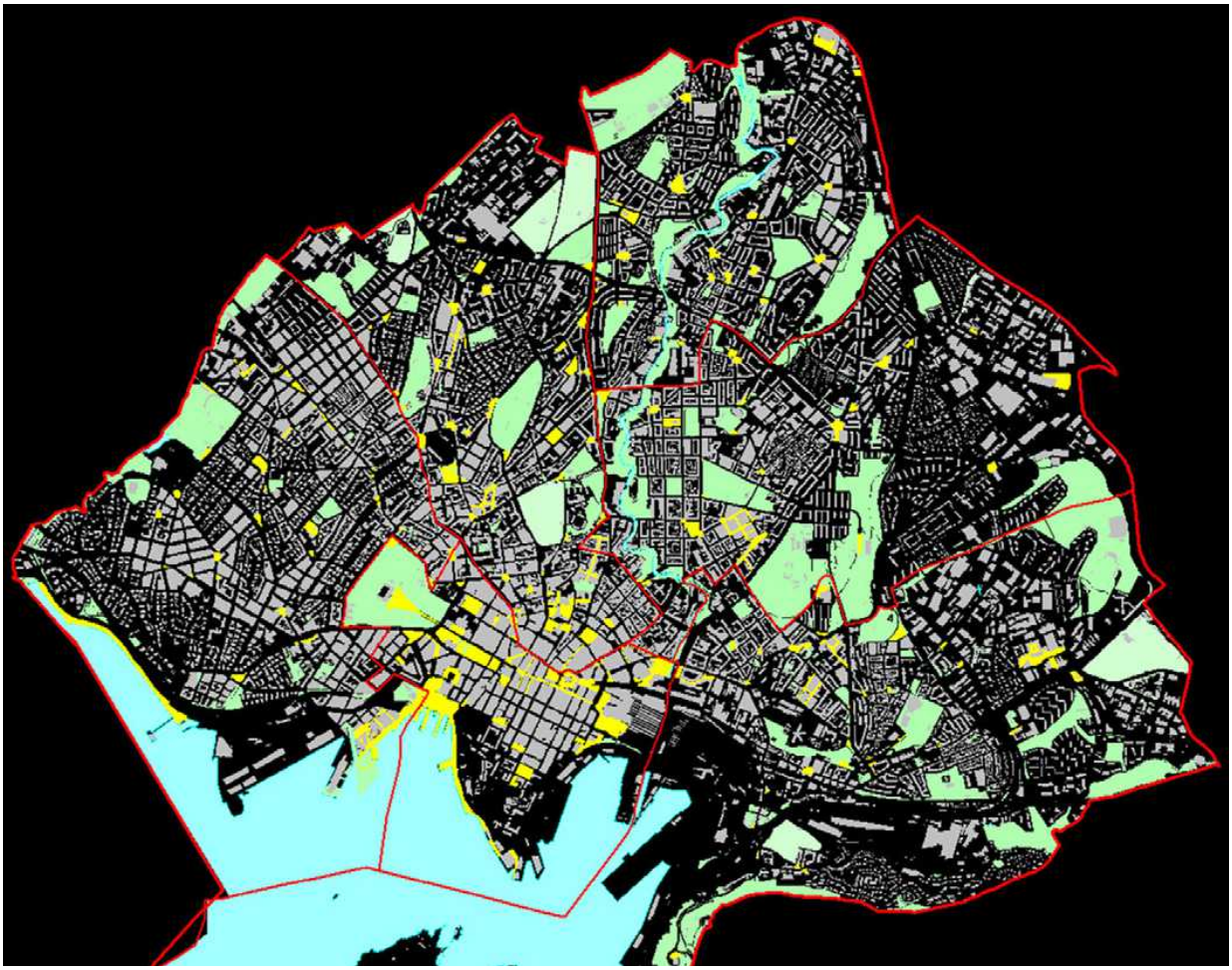
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-4858

ENSJØ -TYNGDEPUNKTET Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 85 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200507086

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4858
23.09.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Trasé for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse B2a
  - Bolig/barnehage B1
  - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1 - 2
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg SKV1 - 2
  - Torg ST1 - 4
  - Fortau SF1 - 4
  - Torg ST1 - 5

- Gatetun SG1 - 2
- Gangveg G2
- Gangareal G3
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/ forstadsbane
- Trase for jernbane SJ2-4
- Holdeplass/ plattform
- Parkeringsplasser SP1-7

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Gangveg G1
  - Trasé for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart.
  Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidt for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m^2 BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med vegglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor veggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m^2 grunnflate.

- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
    - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
    - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
    - Leiligheter mindre enn 35 m^2, tillates ikke.

  Feltene B1og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m^2 BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m^2 BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m^2 BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlete arealdeler på minimum 250 m^2, med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
- Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdes.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.
Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.
Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.
Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.
Parkering skal anlegges under terreng.
Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.1.10.3 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage
B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m^2.
800 m^2 BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m^2 MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m^2. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m^2. Herav tillates inntil 400 m^2 BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.
Mindre, lukkete bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20 100 m^2. Inntil 3 800 m^2 BRA kan være forretning.
Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.
Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige BRA = 6 600 m^2 hvorav minimum 2 600 m^2 skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige 4 000 m^2.
Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:
Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.
Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/ hotell/overnatting/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 000 m^2. Herav tillates inntil 3 400 m^2 BRA forretning.
Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

<u>Vertikalnivå 3</u>

3.9 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1
Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/ hotell/overnatting/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

4.1 Godkjenning av byggeplaner
Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis.

Vertikalnivå 1.

4.2 Trasé for sporveg/forstadsbane
Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg
Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.
Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau
Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg
- Feltene ST1 og ST2 skal være offentlig.
- Felt ST3 skal være felles for gbnr. 129/85, 129/22 og senere utskilte parseller fra denne, og skal være allment tilgjengelig.
- Felt ST4 skal være felles for gbnr. 129/26, 133/11 og 133/14 og seinere utskilte parseller fra disse, og skal være allment tilgjengelig.

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.
Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres.
ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m^2 vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.
Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun
Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.
Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over

gatetun SG2 og SG1 gjelder kun vare- og servicetrafikk, med unntak av atkomst til gnr/ bnr 237/22 og 129/23.

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal
G2 skal være offentlig.
Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

4.8 Annen veggrunn grøntareal
Arealet skal være offentlig og tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform
Arealet skal være offentlig.
Plattformer, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser
Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane
Feltene skal være offentlige.
Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på uteareralene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro
Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane
Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen.
Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkragning/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b
Utgår

6.5 BG5
Utgår

6.6 BG6
Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12
Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
(VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_Gatetun
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_Gangveg
Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015

Une Brita Skoe, bem.

Rolf Hofmos gate 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Spar Ensjø	2 min
Kiwi Jordal	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	11 min
Vitusapotek Ensjø Torg	3 min
Vinmonopolet Hasle Torg	17 min

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

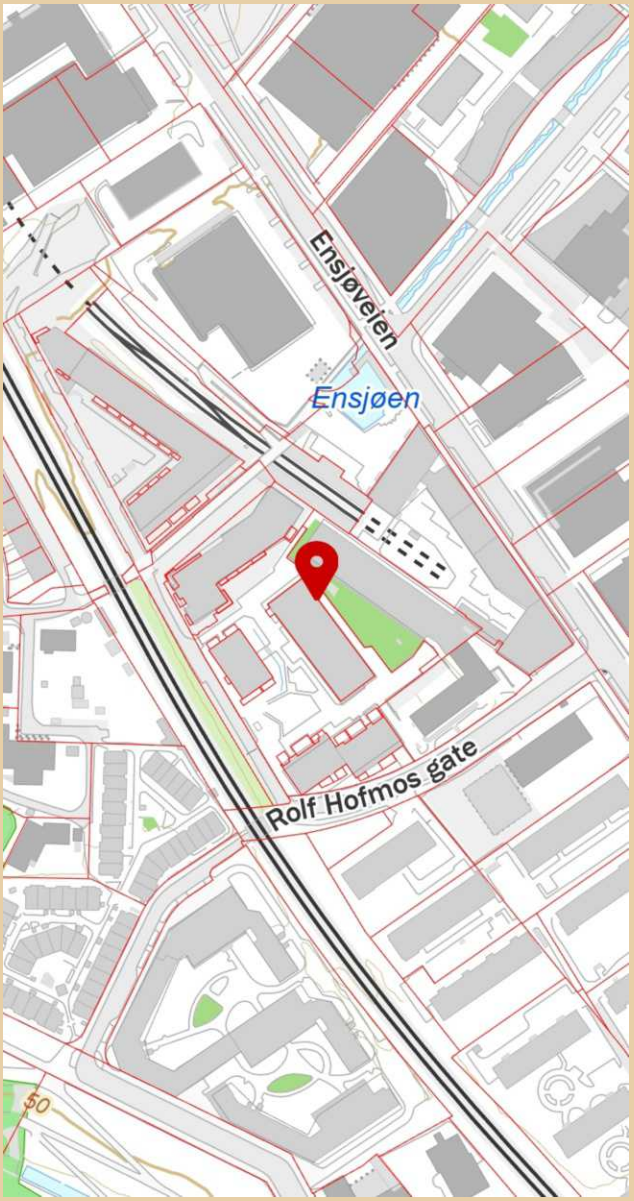
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Rolf Hofmos gate 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Spar Ensjø	2 min
Kiwi Jordal	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	11 min
Vitusapotek Ensjø Torg	3 min
Vinmonopolet Hasle Torg	17 min

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

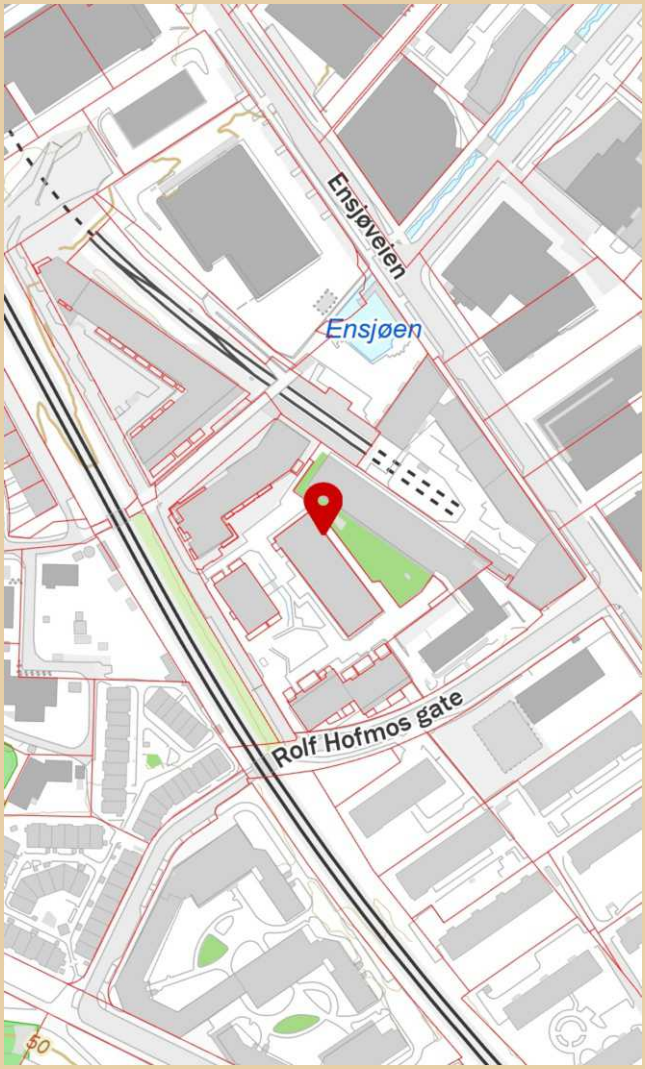
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rolf Hofmos gate 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rolf Hofmos gate - 11916	2 min
Rolf Hofmos gate - 11915	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

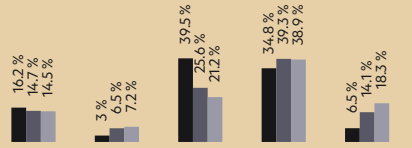
BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Spar Ensjø	2 min
Kiwi Jordal	3 min

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

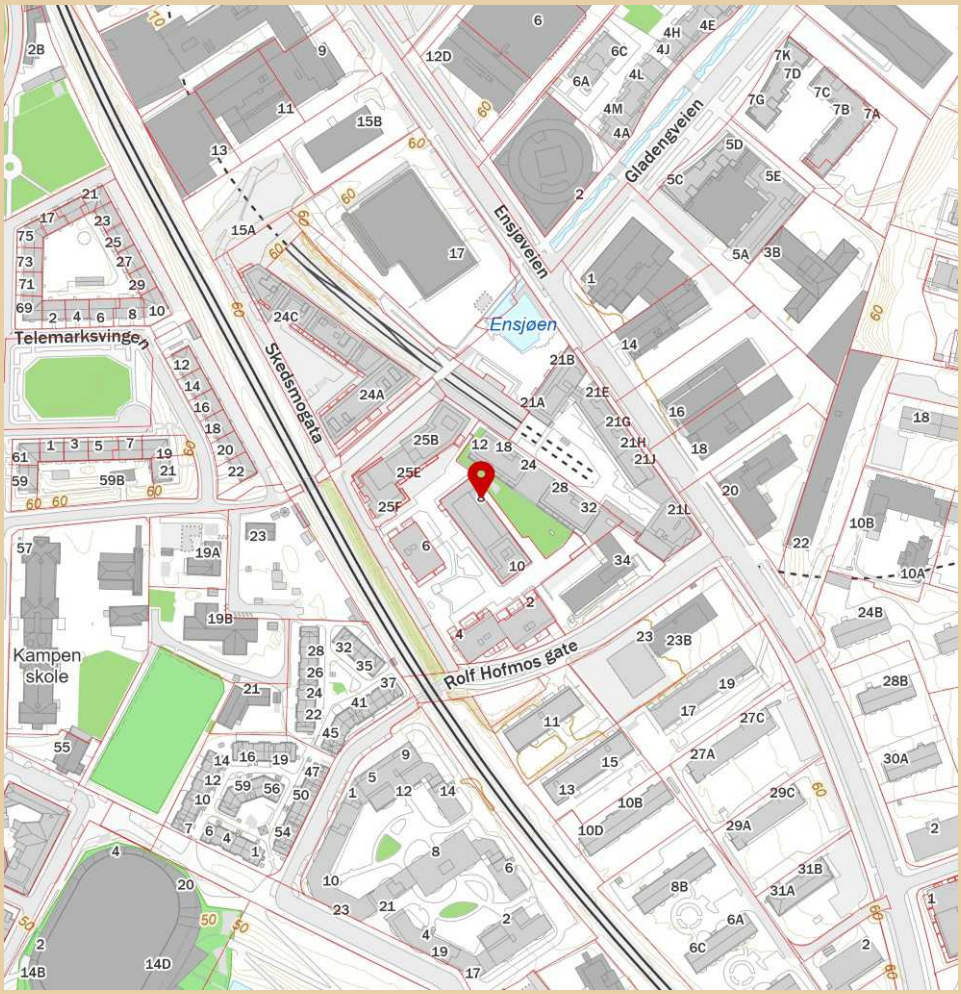
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rolf Hofmos gate 8, 0655 Oslo
Gnr. 133, Bnr. 50, Snr. 32, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
