NORDVIK

Ensjøveien 21 J

1 soverom | 37 m² | Selveierleilighet | 7. etg. med heis | Takterrasse



Velkommen til

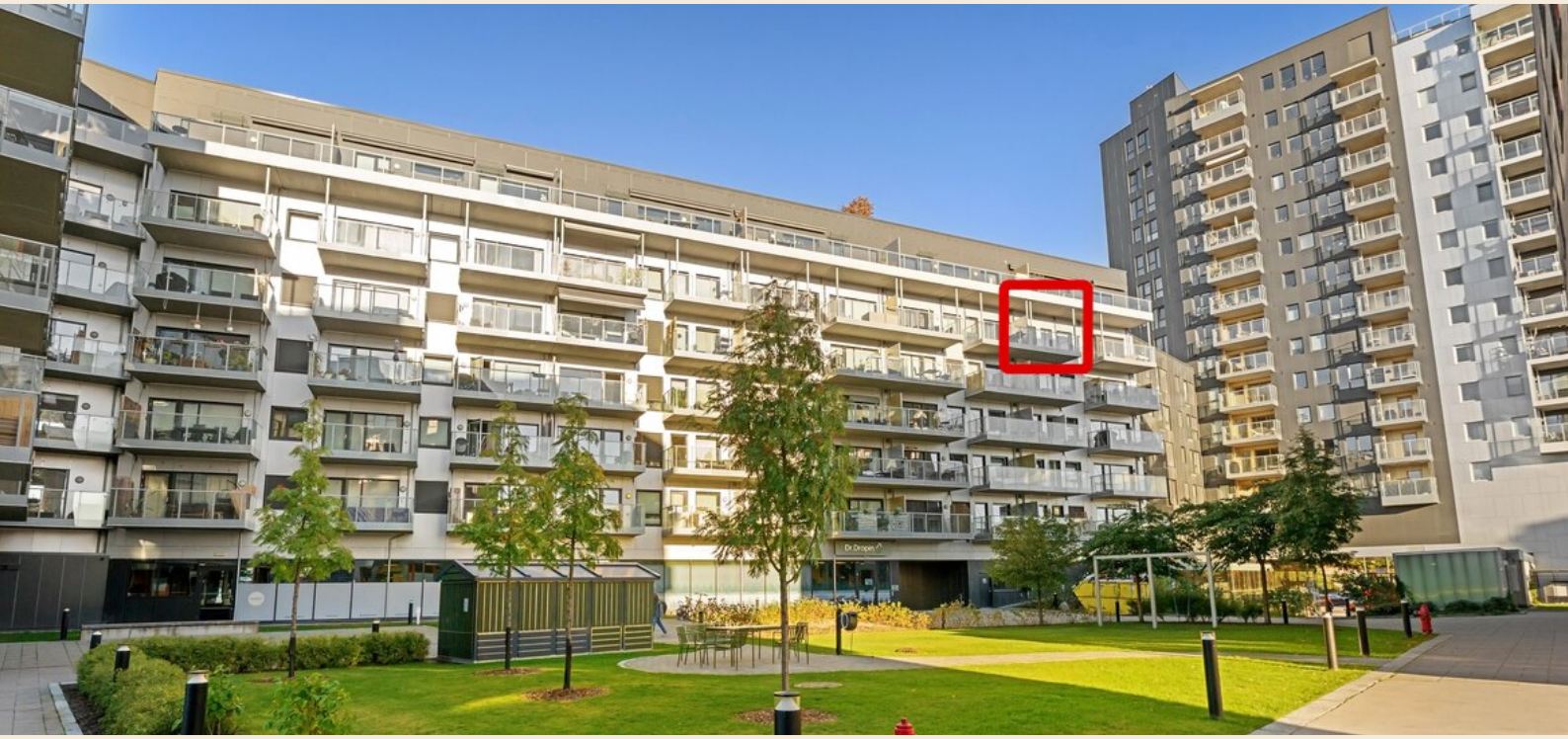
Ensjøveien 21J

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
116	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 2-roms selveier med tilvalg. 7. etg. Balkong 8 m².
Heis og utsikt. Rå felles takterrasse 2 etg. opp.

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 390,-**
Totalpris	**4 975 316,-**
Fellesgjeld	**2 926,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 595,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Smart 2-roms med rå beliggenhet i 7. etasje. Høyt, lyst og solrikt med 8 m² balkong mot sydvest. Fra leiligheten er det kun 2 etasjer opp til en helt fantastisk felles takterrasse. Her finner du bl.a. pergola med sittegrupper og varmelamper. Rå utsikt i flere retninger. Merk: 8 m² kjellerbod.

Leiligheten har ingen støysjenanse til Ensjø T-banestasjon (under deler av sameiets bebyggelse). Ei heller har leiligheten yttervegg eller støy fra Ensjøveien - alt vender mot sol og sydvest. Sol sommer ca. kl. 12-20.

Ekstra tilvalg fra nybyggleveranse: Lekker enstavs eikeparkett, innbygget kjøl/frys og oppgraderte fronter i kjøkkeninnredningen fra Norema. Integrerte hvitevarer. Tak 2,51 m. stue.

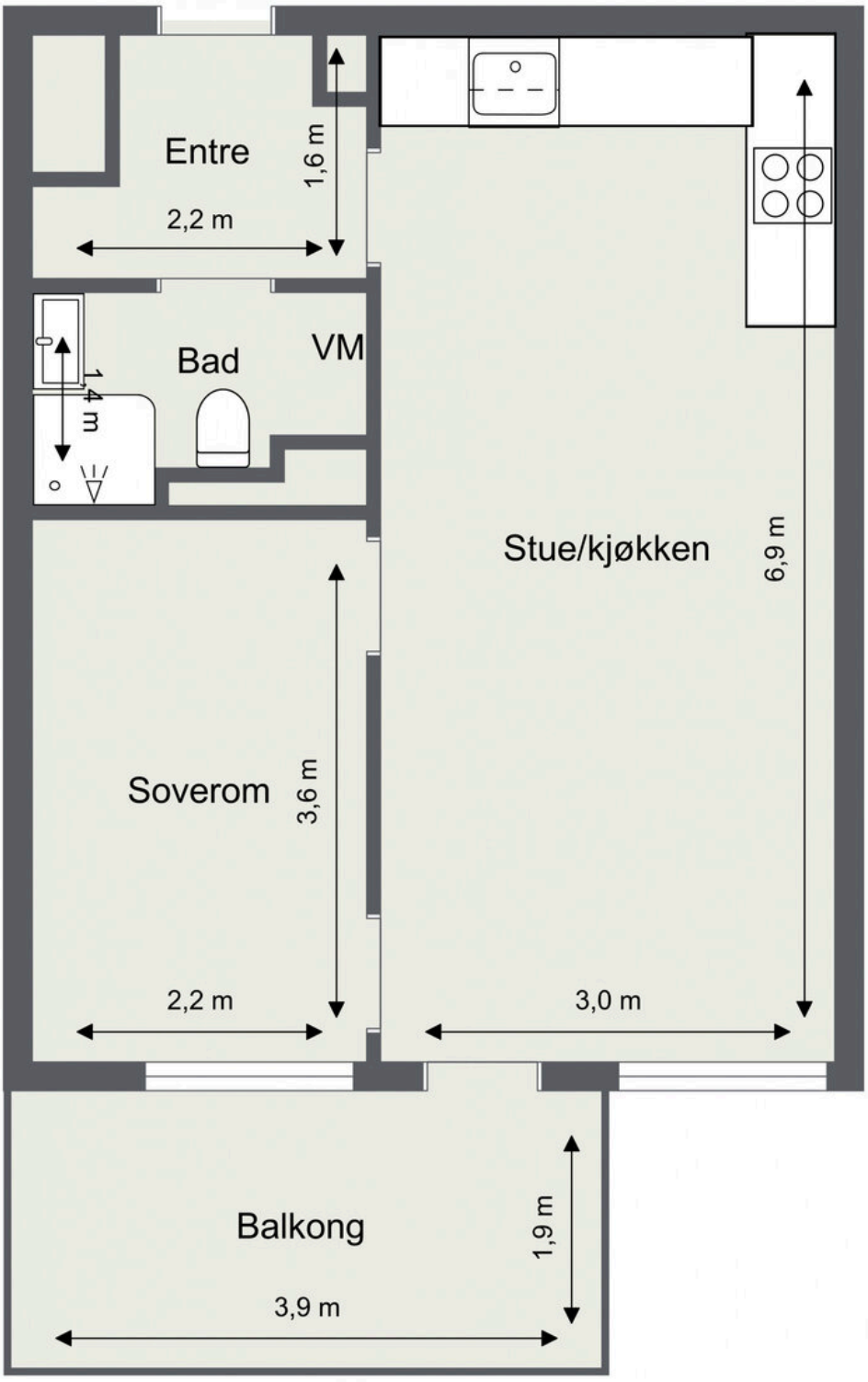
Balansert ventilasjon, mekanisk avtrekk bad/kjøkken og vannbåren gulvvarme alle rom. Oppvarming er inkludert i f. utg.

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Ensjøveien 21 J

7. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende













































Utsikt fra takterrasse

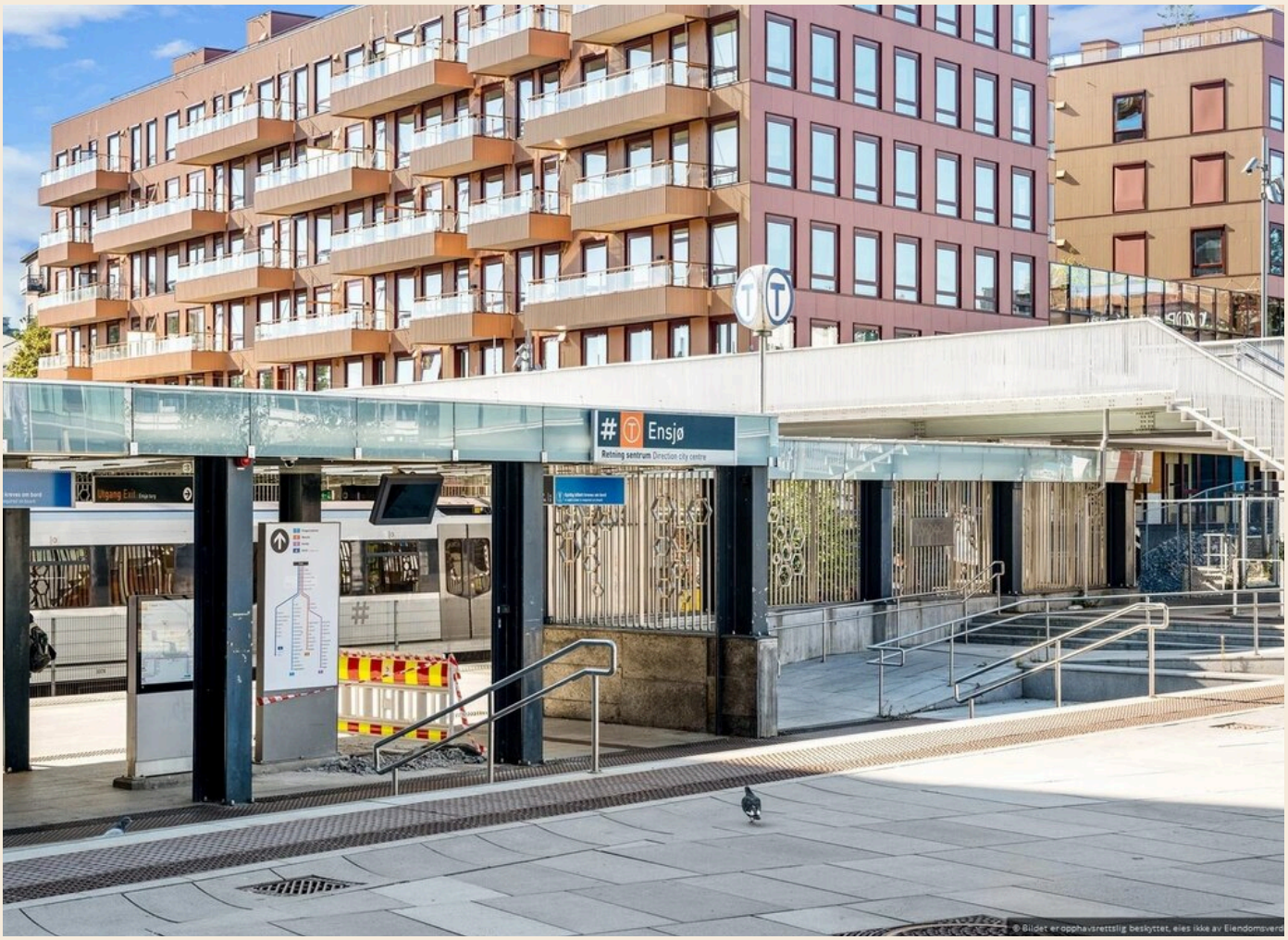
Utsikt fra takterrasse





Utsikt fra takterrasse




Ensjø
Retning sentrum Direction city centre
Utgang Exit
© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0288/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ensjøveien 21J, 0655 OSLO
Gnr 133, bnr 14, snr 100 i Oslo kommune

Selgere
Anne Mürer
Bjørn Haakon Bakken

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
2 926,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 852 926,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 975 316,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 988 316,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
7. etg. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré. Bad/WC. Soverom. Stue/kjøkken med utgang balkong.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydvestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Stor(!) kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Solforhold
Selger har aldri bebodd leiligheten. Leieboer opplyser sol sommer på balkong til ca. kl. 12/13 til ca. kl. 19/20.

Innhold
Entré. Bad/WC. Soverom. Stue med åpent kjøkken og utgang sydvestvendt balkong 8 m².

Standard
Boligen holder godt vedlikeholdt nybyggstandard fra 2019. I nybyggstandard ligger utover det rent byggtekniske mekanisk avtrekk bad og kjøkken, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad, integrerte hvitevarer i oppgradert kjøkken (tilvalg), bred eikeparkett (tilvalg), oppvarming inkludert i felleskostnadene - som er gulvvarme alle gulv og felles varmtvann. Ellers god standard på fasiliteter som bad, vinduer mv. Flotte fellesarealer i felles gårdsrom og fantastisk(e) takterrasse(r).

Parkering
Gateparkering etter gjeldende regler. Potensielt kan

garasjeplass i sameiet leies eller kjøpes ved anledning.

Modernisering og påkostninger
2019. Kjøkkenfronter og innbygget kjøl/frys. Alle integrerte hvitevarer skaffet og montert av selger.
2025. Ny avtrekksvifte/ventilator kjøkken.
2026. Ekstra inspeksjon og filterbytte for balanssert ventilasjon.
*Skap/seng soverom kan medfølge, i likhet med vask/tørk bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, boligen ble bygget av Skanska og overlevert som ny i 2019. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Type rapport og årstall: Tilstandsrapport under utarbeidelse etter befaring 6. okt. 2026.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja. Hvilke dok. og når er måling foretatt? Oppgitt i kjøpekontrakt fra Skanska Norge i 2017 (leilighet overlevert 2019), og i tilstandsrapport/oppmåling utført 06. okt. 2026.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Modene blokkbebyggelse fra 2019. Grunnmur, kjeller og bærende konstruksjon i betong med fasadeforblending. Heis og støpte trappeløp i felles oppgang. Betong i etasjeskiller og støpte balkongkonstruksjoner med glassrekkverk. Felles takterrasse 2 etasjer opp (på taket av 8. etasje). Moderne standard med prefabrikerte bad, balansert ventilasjonsanlegg og gulvvarme i alle rom.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).

Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen.
For boligen, TG2 (1 stk.):
- Våtrom/bad. Påvist riss/avskalling på servant og noe fuktsvelling på innredning. Av kosmetisk karakter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder også innbygget kjøl/frys som var tilvalg for leiligheten. Opplegg for vask/tørk bad, der vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle rom (usikkert om bad har strøm i gulv eller vannbåren gulvvarme). Balansert ventilasjon uten varmegjenvinning. Oppvarming inkludert i felleskostnader, herunder også varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Elvia opplyser stipulerer et årlig strømforbruk på 2.000-3.000 kWh, basert på dagens beboers strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser: Årlig ca. 1.600 kWh/kr. 340 pr. mnd. Norgespris ukjent.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 595,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 1.687,-. Bredbånd kr. 260,-. Oppvarming kr. 584,-. Ventilasjon kr. 64,-. Grunnsats 'felleskostnader' inkluderer felles forsikring/strøm/belysning, normal drift og løpende vedlikehold, off. komm. avgifter, trappevask/vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter
Off. komm. avgifter (vann, avløp og renovasjon) er inkludert i felleskostnader og dekkes således av sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
-Månedlige felleskostnader
-Innboforsikring
-Strøm

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 146 725,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 586 900,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inngår i felleskostnadene (kr. 260,-), Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ensjø Torg 1 Sameie, orgnr. 921866542

Om sameiet
Sameiets navn er Ensjø Torg 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 24.10.2018. Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 nærings-seksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.
Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:
- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon. Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold. For 2025 er det budsjettert med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv.

I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader. Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester. Vår finansielle posisjon tillater dette samtidig som vi opprettholder muligheten til å gjennomføre planlagte oppgraderinger som skal gjøre Ensjø Torg 1 til et enda bedre sted å bo. Det planlegges slik at sameiet kun ved ordinær indeksjustering i årene som kommer vil være i stand til å demme opp for den kraftige økningen i kommunale avgifter som vi har sett de siste årene, og som er planlagt fremover.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 926,-pr. 31.12.2025

Ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 328,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et positivt årsresultat kr. 590 568,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et kalkulert underskudd kr. 616 307 ,-. Underskuddet skyldes hovedsaklig at det er budsjettert med høyere driftskostnader.

Komplett budsjett og regnskap fremgår av årsberetning for 2025, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6806201

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 702 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med en variasjon av nyere og eldre blokkbebyggelse, samt noe næringsvirksomhet. Blokken er bygget "over" Ensjø T-banestasjon. Stort, åpent indre gårdsrom.

Adkomst
Enkel adkomst i Ensjøveien; T-banestoppet Ensjø ligger "i" sameiet. Kjøreadkomst er enkel fra Tøyen, fra Økern og fra Etterstad/E6.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette ved salg. Dessuten er radonmåling mer relevant for boliger på grunnivå/bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ensjøveien 21 J attraktivt beliggende på Ensjø. Bydelen har vært i betydelig utvikling de senere årene, og fremstår i dag som et godt etablert området for unge, voksne par og barnefamilier. Særlig "bilbyen på Ensjø" har vært gjennom en konvertering fra industri, lager og bilbutikker til leilighetsutbygging. Umiddelbar nærhet til Kampen og velkjent eldre bebyggelse, nærhet til sentrum med grønne omgivelser og et trivelig bomiljø. Enkel adkomst til E6 ved østre tunellmunning for Vålerengtunellen.

Aktivitet og fritid:
Trening- og fritidsmuligheter i området er meget godt. Treningssentre i nærheten inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle, SATS Kampen, samt Oslo Flight Club. Jordal idrettspark ble ferdigstilt i 2020 og tilbyr moderne fasiliteter som ishockeyarena og flerbruksanlegg. I tillegg ligger Tøyenbadet i gangavstand, og er Oslos største badeanlegg. Området har flere grøntarealer som egner seg for tur og rekreasjon. Kampen ligger like i nærheten og har både utsiktpunkt og gode oppholdsområder. Videre er det kort vei til Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer finnes flere gang-og turstier videre nedover Alnaelva fra Etterstad eller ta turen mot Valle Hovin og Hovindammen.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos KIWI, Rema 1000 Ensjø, SPAR Ensjø og søndagsåpen Joker i Tiedemannsbyen. I nærområdet finnes også apotek, frisør og ulike servicetilbud. Gladengveien byr på serveringsteder som frøken Smilas, Osten, samt bakerier og kafeer. På kampen finner man blant annet Kampen Bistro - kjent for tradisjonelle retter i rolige omgivelser.

Offentlig kommunikasjon:
Gode kollektivforbindelsers med umiddelbar nærhet til Ensjø T-bane med flere linjer mot sentrum og marka. Fra Etterstadgata går busslinje 37 med avganger hele døgnet. Videre er det tilgang til busslinje 20 og 21 fra Grenseveien, samt nattbuss og flybuss med stopp i Ensjøveien.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Kampen skole og videre til Jordal ungdomsskole. Gangavstand til Etterstad videregående skole og Hartvig Nissens videregående skole. Det er også bredt utvalg av barnehager med bl.a. Kardemomme barnehage, Ensjø Torg barnehage og Kampen barnehage.

Bebyggelse
Denne delen av Ensjø har mye ny leilighetsbebyggelse, blandet med eldre næring/industri som til dels er under avvikling/utvikling. Rett over jernbanelinjen er man tilbake til eldre bebyggelse på Kampen.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon med T-banestopp som går i tunell under sameiet. Buss i Ensjøveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 14.04.2020.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent/fremgår av seksjonering. Dog fremstår boligen lik/ikke ombygget ift. tilgjengelige tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til boformål, nærmere bestemt i reg. best. S-4858 av 23.09.2015; "Bolig/forretning/ undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen off. eller privat tj. yting (helse, trim), kontor, bevertning".

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

301/133/14/100:
17.11.1939 - Dokumentnr: 15895 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1940 - Dokumentnr: 5090 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1949 - Dokumentnr: 4858 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1951 - Dokumentnr: 10547 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1954 - Dokumentnr: 13352 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1962 - Dokumentnr: 1043 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1980 - Dokumentnr: 18759 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1981 - Dokumentnr: 30961 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:6
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2002 - Dokumentnr: 46107 - Erklæring/avtale
BEST OM NETTSTASJON
Kan ikke slettes uten samtykke fra VIKEN ENERGINETT AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2014 - Dokumentnr: 118160 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær kabelanlegget.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2015 - Dokumentnr: 94594 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Bestemmelse om grensesnitt og eiendomsrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om drift og vedlikehold av overflateeiendommen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154638 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmenheten
Løpenr: 13721667
Bestemmelse om rett til fri ferdsel
Gjelder også senere utskilte parseller eller seksjoner
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Org.nr. 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2016 - Dokumentnr: 1042497 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2018 - Dokumentnr: 1456159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 100
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/15061

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder parkering m.m
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 80 biloppstillingsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

29.10.2019 - Dokumentnr: 1282370 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 145 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligen har vært utleid siden den var ny. Jevnlig inspisert og vedlikeholdt, herunder skiftet avtrekksvifte og service/filter på ventilasjonsanlegg (balansert ventilasjon). Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 661,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (ord. 9.500,-), allerede innhentet oppl. for naboleilighet kr. 5 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (med full salgsoppgave trykkeri: + 2.000,-) kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (ord. 5.250,-) allerede innhentet oppl. om sameiet kr. 3 750,-
Samlet skal selger betale kr. 137 836,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93497997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet
Ensjøveien 21 J, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 133, bnr. 14, snr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2300 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ9503

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong/stål/treverk med plater på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, heis, felles takterrasse, malte dører, vinduer med 3-lags glass og flatt tak tekket med papp.

Bolig med god standard fra byggeåret.
Det er skiftet ventilator på kjøkken i 2025.

Boligen har bl.a. vannbåren gulvvarme, fliselagt bad, kjøkken med integrerte hvitevarer, enstavsparkett, balkong m.m.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 3-lags glass fra byggeåret.
Det er malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdør med glass fra byggeåret.
Det er balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken.
Det er stor felles takterrasse i bygningen.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med entavsparkett og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter i stue/kjøkken og på soverom, uten å påvise unormale skjevheter.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt baderomskabin med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Eier har dokumentasjon fra utbygger på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og plater i himling.
Det er fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da baderommet er en ferdiglaget baderomskabin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med høyglansfronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er ventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Koblingspunkt er i luke i himling på bad.
Det er innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret.
Det er felles balansert ventilasjonsanlegg i bygningen.
Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Koblingsskap til vannbåren varme er på vegg i entre.
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Eier har dokumentasjon på el-anlegget fra utbygger.
Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

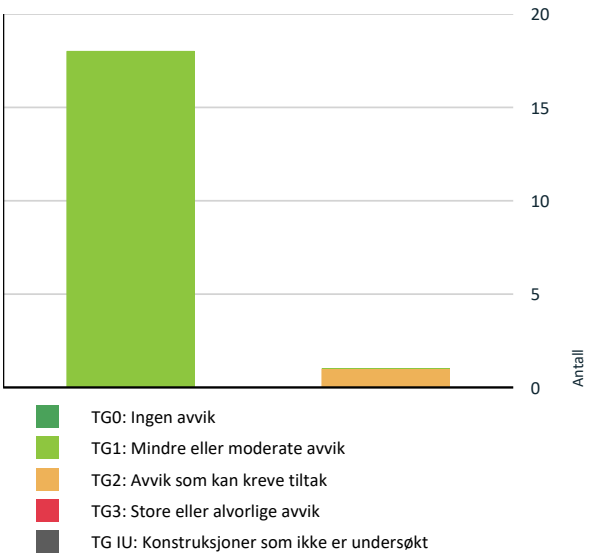
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 7 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er vinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt lyd/brannklassifisert entredør og balkongdør med glass fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken. Det er stor felles takterrasse i bygningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er gulv med entavsparkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter i stue/kjøkken og på soverom, uten å påvise unormale skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt baderomskabin med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.



7 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Eier har dokumentasjon fra utbygger på oppbygging av rommet.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og plater i himling.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med vannbåren gulvvarme.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.



Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Det er hakk og riss i servant, og noe fuktsvelling på innredning.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

7 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da baderommet er en ferdiglaget baderomskabin.

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med høyglansfronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.





7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk over tak. Ventilator er skiftet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg i boligen. Koblingspunkt er i luke i himling på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er felles balansert ventilasjonsanlegg i bygningen. Det skal skiftes filter på ventilasjonsrister i boligen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Koblingsskap til vannbåren varme er på vegg i entre.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer. Eier har dokumentasjon på el-anlegget fra utbygger.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen.

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 Etasje	37			37	8
Kjeller		8		8	
SUM	**37**	**8**			**8**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.10.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Anne Mürer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	133	14		100		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ensjøveien 21 J

Hjemmelshaver

Mürer Anne, Bakken Bjørn Haakon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Ensjø.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold og fint utsyn i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Haakon Bakken	9578-5999-4-1228858	2026-10-08 11:20:43
Anne Mürer	9578-5999-4-1274366	2026-10-07 18:30:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0288/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ensjøveien 21J, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anne Mürer, Bjørn Haakon Bakken

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport under utarbeidelse etter befaring i leiligheten 6. oktober 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i kjøpekontrakt fra Skanska Norge 2017, og i tilstandsrapport/oppmåling utført 06.10.2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0288/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Mürer	**2026-10-07**	**Bjørn Haakon Bakken**	**2026-10-08**

Identifikasjon

Anne Mürer

Identifikasjon

Bjørn Haakon Bakken

Signicat

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

Nordvik Bærum
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Ensjø Torg 1 Sameie**

Megleropplysninger 05.10.2026
Vi viser til forespørsel av 02.10.2026

Boligselskap:	Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr:	921866542
Gnr./bnr:	133 / 14
Eier(e):	Anne Mürer / Bjørn Haakon Bakken
Seksjons-/andelsnr:	100
Adresse:	Ensjøveien 21J, 0725 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/et1
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/et1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr 6806201
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Se vedtekter.
Enkelte seksjonseiere disponerer parkeringsplass i Ensjø Torg Garasjesameie. Garasjesameiet er fovaltet av OBOS, og de må kontaktes for ev løpende kostnader og gebyrer ifb med eierskifte.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.687,- pr. md.
Bredbånd	kr 260,- pr. md.
Oppvarming	kr 584,- pr. md.
Ventilasjon	kr 64,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.595,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 16 328	kr 2 926

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Meglerbrev:	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtak: Godkjent med 39 stemmer.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 288 000,- for den kommende styreperioden 2026/2027. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent med 34 stemmer, 4 blanke stemmer og 2 stemmer imot.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av varamedlem

Jan Røkke ble valgt som varamedlem for ett år med 38 stemmer. 2 stemmer blankt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ole Martin Arum Martinsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Gøkhan Devran Tokat	På valg: 2027
Styremedlem:	Merethe E. R. Ødegaard	På valg: 2027
Varamedlem:	Jan Røkke	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder: Joachim Høiaas

Protokollvitne: Ole Martin Arum Martinsen

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Ensjø Torg 1 Sameie

Møtedato:	Fra 20.04.2026 kl. 12.00 til og med 27.04.2026 kl. 23.30
Møtested:	Digital avstemming på Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ole Martin Arum Martinsen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

40 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent med 38 stemmer.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent med 39 stemmer.

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

FYSISK FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk formøte (høring), med etterfølgende skriftlig digital avstemming i microsoft forms.
Styret ønsker deg velkommen til formøtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Informasjon om hvordan du deltar i formøte finner du lenger ned i innkallingen.

Skriftlig digital avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Ordinært årsmøte

Ensjø Torg 1 Sameie
20. april 2026

Til eiere i Ensjø Torg 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Dato for formøte: 16.04.2026
Tidspunkt: 17:30-18:30
Sted: I lokalene til Tigergården 17:30-18:30. Det er døren rett ved trappen fra T-bane stasjonen og opp på broen.

Åpent for skriftlig avstemming: Fra 20.04.2026 kl. 12.00 til og med 27.04.2026 kl. 23.30



Trykk her for å avgi din stemme eller scan QR-koden

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil det gjennomføres et formøte. Tidspunktet for formøte (høringen) finner du lenger ned i innkallingen. Det presiseres at det ikke vil være mulig å legge til nye saker til sakslisten, men kun behandle de som er oppgitt i denne innkallingen.

HVORDAN STEMMER DU?

Når formøte er gjennomført vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt
Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)
Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 13.04.26

Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Ole Martin Arum Martinsen.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ole Martin Arum Martinsen	På valg:	2027
Styremedlem	Gøkhan Devran Tokat	På valg:	2027
Styremedlem	Merethe E. R. Ødegaard	På valg:	2027
Varamedlem	Jan Røkke	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/et1

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Vaktmester

Vaktmesteren har fått utvidet ansvar for å bestille reparasjoner og småjobber, noe som har gitt kortere responstid ved feil. Vaktmesteren går nå faste runder mandager og onsdager, med noe variasjon.

Styret har jobbet tett med vaskeleverandøren, og opplever at kvaliteten på vasken nå er på et akseptabelt nivå.

Sikkerhet og patruljering

Etter enkelte uønskede episoder med ungdommer og uvedkommende på takterrassene ble det inngått avtale om patruljering med Securitas gjennom sommeren 2025. Tiltaket fungerte godt. Styret innhenter nå tilbud fra flere leverandører om tilsvarende patruljering i 2026. Den nye avtalen vil også gi beboere mulighet til å tilkalle vakt ved behov, for eksempel ved støy eller uvedkommende.

I forbindelse med patruljeringsavtalen ser styret også på avtalen om videoovervåking i kjellerområdet. Styret ønsker foreløpig å beholde videoovervåkingen.

Rørleggeravtale

Styret arbeider med å få på plass en fellesavtale med rørlegger, slik at bistand til lufting av radiatorer og eventuell rørleggerproblematikk kan håndteres av noen som kjenner anlegget.

Økonomi og budsjett 2026

I budsjettet for 2026 er det ikke lagt opp til økning i husleien. Sameiet har god økonomi og egenkapital. Økningen i utgifter kan derfor håndteres innenfor dagens budsjett.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG FORSIKRING

Polisenummer: 6806201

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Årsmelding for Ensjø Torg 1 Sameie

Perioden juni 2025 – mars 2026

Utgangspunkt og forrige årsmøte

Det ordinære årsmøtet for 2025 ble avholdt i slutten av juni 2025. Invitasjon til avstemning ble sendt ut 24. juni 2025, og stemmegivningen ble avsluttet 30. juni 2025.

Styrets sammensetning og arbeid

Etter årsmøtet 2025 gikk Even Gjelsås ut av styret, og Gøkhan Devran Tokat kom inn som nytt styremedlem. Ole-Martin Martinsen gikk fra nestleder til styreleder. Det er gjennomført fire styremøter i perioden.

Strøm og driftsavtaler

Det ble gjort en gjennomgang av strømutgifter og inngått avtale med Norgespris, noe som har gitt en merkbar besparelse for sameiet.

Dører, låser og vedlikehold

Det er gjennomført en fullstendig gjennomgang av alle dører og låser i sameiet, og feil er utbedret. Hovedinntrykket er at antall feil har gått ned det siste året. Det gjenstår noe vedlikehold av dører til takterrassene, som tas fortløpende.

Nødutgangen på høyblokka har fått montert sylinderlås, slik at det ikke lenger er mulig å komme opp på terrassen den veien. Døren åpnes automatisk ved brannalarm.

Det er gjennomført oppgradering av en rekke lysarmaturer som er erstattet med LED. Dette arbeidet fortsetter.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Ensjø Torg Sameie 1

Orgnr: 921 866 542

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**4 134 321**	**3 538 830**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	590 568	599 627
Endring av andel egenkapital i fellesanlegg	-9 952	4 137
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**600 520**	**595 490**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 734 841**	**4 134 321**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	5 767 396	5 278 542
Kortsiktig gjeld	1 032 555	1 144 222
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 734 841**	**4 134 321**

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC Oneflow ID 13735977 Side 1 / 9

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

Ensjø Torg Sameie 1

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-1 633	8 319
SUM ANLEGGSMIDLER		**-1 633**	**8 319**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		223 590	335 611
Forskuddsbetalte kostnader	14	216 212	209 442
Andre kortsiktige fordringer		0	300 234
Bankinnskudd		5 327 593	4 433 255
SUM OMLØPSMIDLER		**5 767 396**	**5 278 542**
SUM EIENDELER		**5 765 763**	**5 286 862**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	4 733 208	4 142 640
SUM EGENKAPITAL		**4 733 208**	**4 142 640**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		433 388	329 617
Brenselregnskap		109 868	226 493
Annen kortsiktig gjeld	15	489 298	588 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 032 555**	**1 144 222**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 765 763**	**5 286 862**

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ensjø Torg Sameie 1

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 894 903	7 820 449	7 812 196	7 825 984
Annen driftsrelatert inntekt		0	31 261	32 445	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 894 903**	**7 851 710**	**7 844 641**	**7 825 984**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	49 148	47 712	48 904	40 700
Styrehonorar	4	348 564	338 381	348 641	288 000
Forsikring		527 955	456 275	504 956	620 000
Forretningsførsel		207 950	200 908	273 134	217 500
Revisjon		12 103	12 038	10 405	20 000
Kommunale avgifter	5	2 396 383	2 185 000	2 186 175	2 726 919
Eiendomsskatt		9 324	9 324	8 740	9 400
Avskrivninger		0	0	40 000	0
Energi/fyring	6	441 813	414 906	382 800	447 200
Kabel-TV/internett		613 711	599 508	617 011	613 711
Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie		13 992	12 361	0	13 992
Vedlikehold	7	1 287 400	1 435 876	1 779 486	1 646 600
Vaktmestertjenester	8	710 390	627 653	746 445	769 769
Renhold	9	341 767	319 708	318 909	353 900
Andre driftskostnader	10	507 664	743 049	678 871	674 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 468 164**	**7 402 699**	**7 944 478**	**8 442 291**
DRIFTSRESULTAT		**426 739**	**449 011**	**-99 837**	**-616 307**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		174 271	151 010	99 634	0
Finanskostnader	11	10 442	394	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-163 829**	**-150 616**	**-99 634**	**0**
Resultat		**590 568**	**599 627**	**-203**	**-616 307**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	590 568	599 627		
SUM DISPONERING		**590 568**	**599 627**		

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad brøk	6 466 951
Felleskostnad likt	688 200
Kabel-TV/Internett	596 440
Ventilasjon	143 312
Sum annen driftsrelatert inntekt	**7 894 903**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 49 148.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 348 564.

NOTE 5 - KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløsgebyr	1 447 651
Renovasjonsgebyr	948 732
Sum kommunale avgifter	**2 396 383**

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	267 616
Fjernvarme	174 197
Sum energi/fyring	**441 813**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	79 623
Drift/vedlikehold heis	407 304
Vedlikehold brannsikring	1 514
Brann og nødlys	34 338
Tilkobling brannvesenet	168 449
Varme og Sanitær (fast)	24 208
Ventilasjon (fast)	175 686
Serviceavtale heis	251 290
Dører og porter	144 989
Sum vedlikehold	**1 287 400**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	694 893
Vaktmestertjenester tillegg	15 498
Sum vaktmestertjenester	**710 390**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	53 976
Renhold	287 791
Sum renhold	**341 767**

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	7 075
Leie datasystemer	27 000
Telefon-/kontormaskiner	1 518
Programvare/lisenser	24 990
Lyspærer og sikringer	9 482
Nøkler og låser	94 333
Egenandeler forsikring	26 000
Vintervedlikehold	57 173
Sommervedlikehold	9 383
Fellesarrangement	16 500
Juridisk bistand	6 800
HMS	10 220
Vakthold	138 361
Annen fremmed tjeneste	-7 586
Servicekostnad	52 786
Øredifferanser	-15
Bank- og andre transaksjonskostnader	33 556
Konstaterte tap på fordringer	89
Sum andre driftskostnader	**507 664**

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	190
Annen finanskostnad	9 952
Sum finanskostnader	**10 142**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 142 640
Overført til/fra egenkapital	590 568
Opptjent egenkapital 31.12	**4 733 208**

NOTE 13 - ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 207/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie. Selskapets andel av garasjesameiets egenkapital var kr -1 633 pr. 31.12.24.

Garasjesameiet hadde pr. 31.12.24 en samlet gjeld på kr 818 606. Selskapet har pro rata-ansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden. Garantiansvaret beløper seg til kr 32 117.

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

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie".

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	150 416
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	51 250
Andre forskuddsbetalte kostnader	14 546
Sum forskuddsbetalte kostnader	**216 212**

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kosnad	189 298
Avsetning andre forpliktelser	300 000
Sum annen Kortsiktig gjeld	**489 298**

✔ Signert 17-03-2026 14:50:38 UTC

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for styreperiode 2026/2027 på kr. 288 000,-. Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

Honoraret er redusert med ca 60 000 fra tidligere perioder, da sameiet er ferdig med etableringsfasen og har mer stabil vedikeholdsdrift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av **1** varamedlemmer

Jan Røkke stiller til valg som varamedlem for **1** år

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Til årsmøtet i ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØ TORG 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Styrets beretning for styreperiode 2024/2025

Vi ser tilbake på nok en periode preget av med flere store prosjekter i sameiet utover ordinær drift. Gjennom perioden har de fleste oppgraderingsprosjektene som var planlagt for 2024 har blitt fullført.

Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er robust, og vi har handlingsrom til å opprettholde sunn drift samtidig som vi videreutvikler sameiet til et enda bedre sted å bo.

Sameiet hadde per utgangen av 2024 kroner 4,1 MNOK i opptjent egenkapital. Deler av disse midlene er avsatt til fremtidig vedlikehold, og sameiet har avsatt øremerkede midler til fremtidig vedlikehold på en egen høyrentekonto. Dette grepet sikret sameiet ca 150 000,- i finansintekter i 2024.

Totalt har sameiet avsatt ca 2,5 MNOK øremerket fremtidig vedlikehold som er plassert på Høyrentekonto. Dette betyr at sameiets øremerkede midler til fremtidig vedlikehold utgjør rundt 13 000,- i snitt per seksjon.

Selv om vi er et nytt og moderne sameie vil det på et tidspunkt i fremtiden være behov for større vedlikehold til tak, fasader, balkonger, felles avløpsrør, overgang til ledd lys i fellesarealer osv. Det er derfor styrets klare oppfatning at det også i kommende år skal settes av penger til fremtidig vedlikehold. For 2025 er det budsjettert med 200kr i snitt per måned for samtlige seksjoner. Disse pengene øremerkes fremtidig vedlikehold for å opprettholde sunn drift i et langsiktig perspektiv.

I lys av sameiets solide finansielle posisjon har Styret derfor besluttet å ikke indeksjustere felleskostnadene i 2025. Avregnede kostnader som energi og felles ventilasjon justeres fremdeles etter faktiske kostnader.

Valget om å avstå fra indeksjustering av felleskostnader for 2025 er ment å avhjelpe beboerne i en tid da det har vært stor prisvekst på alt av varer og tjenester. Vår finansielle posisjon tillater dette samtidig som vi opprettholder muligheten til å gjennomføre planlagte oppgraderinger som skal gjøre Ensjø Torg 1 til et enda bedre sted å bo.

Det planlegges slik at sameiet kun ved ordinær indeksjustering i årene som kommer vil være i stand til å demme opp for den kraftige økningen i kommunale avgifter som vi har sett de siste årene, og som er planlagt fremover.

Status på prosjekter:

De fleste av de prioriterte prosjektene for 2024 er ferdige.

Takterrassen i 17.etg er nå ferdigstilt og arbeidet har i stor grad vært gjort på dugnad fra styret samt den ordinære dugnaden. Gamle sedum kassetter er byttet ut med kunstgress, og lyse og varme er montert i pergola. Vi har også fått på plass blomsterkasser for inndeling i soner.

Samtlige inngangspartier har fått seg et ansiktsløft med maling, og i Oppgang L er det blitt lagt fliser på gulvet samt utsatt vegg for å komme opp på samme standard som de andre oppgangene.

Uteområdene har også fått seg et løft. Mot Ensjøveien har det blitt etablert store blomsterkasser, og i bakgården har det blitt plantet syriner i alléen opp fra Rolf Hofmos gate. Arbeidet med svettslanger for enklere vanning i bakgården er også ferdigstilt på deler av området.

Prioriterte prosjekter 2025:

- Flekkmaling av korridorer
- Ytterligere beplanting
- Bygge benker i på takterrasse oppgang D
- Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
- Ny slukløsning søppelrom (hvis vi ikke vinner frem med reklamasjon)

Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

Åpne saker:

- Avvik fra FG rapport på sprinkler
    - Utforming på sprinkler og følge konsekvens på lagringshøyde i boder
- Inneklima
    - Dårlig luftkvalitet
        - luktsmitte mellom leiligheter
        - behov for lufting (ses også i sammenheng med støy)
    - Utfordringer med for varme leiligheter
    - Utfordringer med tilstrekkelig temperatur og vannmengde i enkeltleiligheter for gulvvarmesystemet
- Sluk søppelrom
- Avrenning mot Ensjøveien ved oppgang L
- Feil montasje på sykkelstativet utenfor Spar
- Maling av søyler ved t-bane
- Sprinklerdyse 9.etg oppgang D
- Defekte displayer på 3.stk sirkulasjonspumper

Annet gjennomført styrearbeid i perioden (utover ordinære styremøter):

- Div oppfølging av henvendelser og saker fra beboere og eksterne aktører
- Div arbeid relatert til lukkede reklamasjonssaker og prosjekter
- Div arbeid relatert til pågående reklamasjonssaker og prosjekter
- Juletrefest i bakgården
- Vårdugnad
- Budsjettarbeid
- Oppgradering av takterrasse 17.etg
- Oppgradering av ingangspartier
- Oppgradering av uteområdet
- Oppfølging av inneklimarapport
- Oppfølging av servicer i perioden

- Oppfølging av energiavregning

Planlagt arbeid fremover:

- Div ad-hoc arbeid med henvendelser og nye behov
- Generell drift og vedlikeholdsarbeidere
- Oppfølging av saker mot Skanska
- Oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Hold dører låst

§ 6 Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Ikke slipp inn personer som ikke har nøkler, med mindre man med visshet vet at de har lovlig adgang til bygget.

Sykkelparkering

§ 7 Sykler skal parkeres i sykkelparkeringen i kjelleren, eller i den enkelte seksjonseiers leilighet/bod. Styret har adgang til å fjerne hensatte sykler og kan ikke holdes erstatningsansvarlige for eventuelle tap.

Støyende atferd og omgivelsenes nattero

§ 8-1 Det skal være stillhet og ro i alle leiligheter, alle balkonger tilhørende leiligheter, alle private takterrasser, og ellers i alle fellesarealer inklusive felles takterrasser, i perioden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i egen leilighet skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Særlige regler om støyende bygningsarbeid

§ 8-2 Boring og annet særlig støyende bygningsarbeid er bare tillatt i tidsrommet 07:00 - 19:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 på lørdager. Bygningsarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Dyrehold

§ 9 Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fjerning av is fra balkonger

§ 10 Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres holdes den enkelte seksjonseier, eventuelt leietaker, ansvarlig for eventuelle skader.

Tap av nøkler

§ 11 Tap av nøkler skal meldes omgående til sameiets styre. Den enkelte kan holdes erstatningsansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med tap av nøkler, herunder eksempelvis skifte av lås o.l.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET ENSJØ TORG 1

Vedtatt av styret 7/2-2019

Om husordensreglene

§ 1 Husordensreglene er et regelverk som tar sikte på å svare på de vanligste spørsmålene og problemstillingene som kan oppstå i et sameie. Husordensreglene er ikke utfyllende, og er kun et supplement til sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Hvem husordensreglene gjelder

§ 2 Husordensreglene gjelder enhver beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og eventuelle fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Fellesarealer

§ 3 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere som blant annet kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Balkonger og takterrasse må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

Avfall

§ 4 Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte containere. Alt av avfall og søl ved avfallsbeholdere og containere skal unngås, og ryddes opp av den som forårsaket sølet.

Plakater og oppslag

§ 5 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på i eiendommen, likeså å male vinduer, yttervegger, og utsiden av inngangsdører til den enkelte seksjon, samt å sette opp skilter, antenner eller lignende.

(2) Sameiebrøken for boligseksjonene beregnes ut fra hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/tilleggsdeler/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.
(3) Sameiebrøken for næringsseksjonen beregnes ut fra hoveddelen og tilleggsdelenes BRA areal. Balkonger/terrasser/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i beregningsgrunnlaget.

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) Det er ikke tillatt med korttidsutleie av boligseksjonene 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 boligseksjonen 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 seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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 bl.a. tiltak som oppføring av 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.

VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 1 Sameie
fastsettes 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 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 24.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 191 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler, som vist på seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiets parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom, jf. punkt 4.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

(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 og andre mindre bygningsdeler 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. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som ev. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig eller vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Uavhengig av ordensregler settes det begrensninger i bruk av felles takterrasser, der disse ikke skal benyttes i tidsperioden kl. 2230 -0630.

(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
Garasjeanlegget utgjør en egen anleggseiendom (heretter garasjeanlegget). Innkjøring til garasjeanlegget ligger i hus M. Beboere på felt S1 har gang/heisadkomst til garasjeanlegget fra egen inngang i bygg J som vil besørges tinglyst.

Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiet eier en ideell andel av garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, ev. boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse. Det etableres et eget sameie for garasjeanlegget, Ensjø Torg Garasjesameie (heretter garasjesameiet), og Ensjø Torg 1 Sameie - (Felt S1) er en av sameierne i garasjesameiet sammen med flere andre eierseksjonssameier og de seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget. De seksjonseiere som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i garasjesameiet.

Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i de til enhver tid gjeldende vedtekter for garasjesameiet. Punkt 4-2 og 4-3 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Inntil annet er avklart med Oslo Kommune kan en sameieandel med rett til en parkeringsplass, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre seksjonseiere i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen opprinnelig var fordelt til.

4-3 Utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ensjø Torg fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Eier av boligseksjon kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelle inngrep skal ha nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryte med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1 (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.

(7) For næringsseksjonen gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for ev. varelevering iht. de til enhver tid gjeldende offentlige normer godkjent av Oslo kommune.

(8) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene i henhold til eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har varig rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder, sykkelparkering og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Takterrasser. Bruksretten er fordelt slik at takterrassene i hver oppgang kun skal brukes av boligseksjonene som tilhører den oppgangen takterrassen ligger i tilknytning til (over).

(9) Næringsseksjonen har rett bruk av utvendig areal under arkade mot Ensjø Torg og Ensjøveien innenfor næringsseksjonens åpningstider. Bruksretten skal utøves slik at den ikke er til hinder for adkomst til boligseksjonene eller for tinglyst adkomstrett for allmenheten over eiendommen.

(10) Det er tinglyst rett for allmennhetens ferdsel på felles uteareal på bakkeplan.

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene 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 boligen.

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

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

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

(6) Sameiet har ansvar for vedlikehold av membran over betongdekket til T-banestasjon, samt vedlikehold/ utskiftning av støydempingstiltak på T-banen (støtskjerm og demping av banelegemet)

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 garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. § 3-1 (8) skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Det samme gjelder kostnader som etter sin art kun eller i det alt vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjonen, eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører, likevel slik at boligseksjonseier har kun ansvar for innvendig vedlikehold av disse.

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

(4) Vedlikeholdsplikten 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. Næringsseksjonen er selv ansvarlig for utskiftning av egne glass, vinduer og dører. Før eventuell utskiftning skjer skal styret godkjenne farge- og materialvalg.

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

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

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

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

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

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

dekke merkostnader til revisjon, regnskapsførsel og kostnadsfordeling som følge av det må føres avdelingsregnskap.

Kostnader forbundet med felles ventilasjon for boligseksjon nr. 1 t.o.m. 104 (lav/tverrblokk) fordeles med en lik andel pr. seksjon i tverrblokken. Kostnader forbundet med individuelle ventilasjonsaggregater i boligseksjon nr. 105 t.o.m. 191 (høyhus) dekkes med en lik andel pr seksjon i høyhuset.

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (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 to 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
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, jf.§ 2-1 (5).
- Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene i § 3-1 (8),
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

(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 boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 25 stemmer. Næringsseksjonens stemmer tilsvarer 13 % av det totale antallet stemmer i sameiet, og er lagt til grunn fordi næringsseksjonens eierbrøk utgjør 13 % av de ideelle eierandeler i sameiet. 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 seksjonseiere Krever, i tillegg til vedtektsendring med to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4) 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 jf. § 9-8 (3).

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Skanska Eiendomsutvikling AS har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Ensjø Torg er overlevert ny eier.

ooOo

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 seksjonseier 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 Kameraovervåking
Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

Plan 17 etasje	S1-17-A-200-20-001	24.06.2016	10/17
Snitt C	S1-00-A-200-40-003	24.06.2016	10/18
Snitt D	S1-00-A-200-40-004	24.06.2016	10/19
Snitt F	S1-00-A-200-40-006	24.06.2016	10/20
Fasade nord	S1-00-A-200-42-001	24.06.2016	10/21
Fasade sør	S1-00-A-200-42-002	24.06.2016	10/22
Fasade øst	S1-00-A-200-42-003	24.06.2016	10/23
Fasade sør 2 LB	S1-00-A-200-42-005	24.06.2016	10/25
Fasade vest	S1-00-A-200-42-004	05.08.2016	12/5
Plan 16 etasje	S1-16-A-200-20-001	09.10.2018	45/3
Situasjonsplan - dispensasjon midlertidig parkering	S1-00-A-000-10-02	07.10.2018	48/2
Plan 1	E-03	14.02.2019	71/3
Plan 2	E-05	14.02.2019	71/4
Utomhusplan	S1-00-L-700-10-001	13.05.2019	88/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 14.04.2020

Deres ref.: Vår ref.: 201606507-138 Saksbeh.: Synne Aker Grimsrud Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 21A	Eiendom:	133/14/0/0
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Ensjøveien 21 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av langblokk i 7 + én inntrukket etasje og høyblokk i 17 etasjer, mottatt 09.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606507			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/43
Landskapsplan, arkade mot Ensjø torg	L O 01 X 00	18.04.2016	1/45
Utomhusplan, takplan vest	S1-00-L-700-10-101	29.04.2016	1/59
Utomhusplan, takplan øst	S1-00-L-700-10-102	29.04.2016	1/60
Rampe - Brannbiladkomst	S1-00-L-700-10-501	07.06.2016	9/3
Plan underetasje 1	S1-U1-A-200-20-001	24.06.2016	10/5
Plan M1	S1-M1-A-200-20-001	24.06.2016	10/7
Plan M2	S1-M2-A-200-20-001	24.06.2016	10/9
Plan 3 etasje	S1-03-A-200-20-001	24.06.2016	10/10
Plan 4 etasje	S1-04-A-200-20-001	24.06.2016	10/11
Plan 5-7 etasje	S1-05-A-200-20-001	24.06.2016	10/12
Plan 8 etasje	S1-08-A-200-20-001	24.06.2016	10/13
Plan 9 etasje	S1-09-A-200-20-001	24.06.2016	10/14
Plan 10-15 etasje	S1-10-A-200-20-001	24.06.2016	10/15

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/46107/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/ kabelanlegget

Før iverksettelse av grave- eller sprengningsarbeider m.m. nær nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg, skal Grunneier varsle Viken. Viken skal snarest, og senest innen 3 virkedager, anvise eller iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Viken får med å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Viken. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

2.2 Flytting av nettstasjon/ kabelanlegg

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, har han krav på det. Omkostninger ved en slik flytting bæres av Grunneier. Dersom økt behov for strømforsyning i området fører til at nettstasjonen må erstattes, vil Viken for egen regning fjerne den eksisterende nettstasjonen, for så å inngå ny overenskomst om plassering av nettstasjonen på annet egnet sted. Grunneier kan i utgangspunktet ikke kreve flytting av anlegget før det er skaffet annen egnet grunn for denne nettstasjonen. Slik grunn plikter Grunneier og Viken i samarbeid, å fremskaffe så raskt som mulig.

2.3 Fjerning av nettstasjoner som ikke er i bruk

Dersom Vikens behov for nettstasjonen faller bort, kan Grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av Viken. Fjerning skal være utført innen et år fra det tidspunkt Grunneier har fremsatt et slikt krav. Dersom flytting ikke er gjennomført innen den angitte frist, vil anlegget bli tvangsfjernet, jfr. tvfb. §13-2,e. Når nettstasjonen er fjernet faller Vikens rettigheter i grunnen bort. Viken har ikke krav på vederlag for bortfallet av rettighetene.

3. VEDERLAG

Vederlag for den arealmessige bruk, klausulering av og inngrep i grunnen, og for rett til adkomst samt avståelse av rettigheter i hht. nærværende overenskomst, betaler Viken et beløp en gang for alle.

Beløpet settes til kr. 20 000.- . Beløpet forfaller til betaling 2 uker etter påkrav. Etter forfall svares høyeste lovlige rente etter lov om forsinkelsesrente av 17.12.1976, nr. 100.

4. ERSTATNING

4.1 Vikens erstatningsplikt

Dersom nettstasjonen eller driften av denne av en eller annen grunn medfører at Grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e), leietaker(e) av tomten, naboer eller andre 3. mannsinteresser, skal eventuelle krav rettes mot og eventuelt erstattes av Viken. Dersom Grunneier allikevel på noen måte påføres utgifter som følge av en erstatningssak, dekkes disse utgiftene av Viken. Dette gjelder ikke hvis grunneier har påtatt seg ansvar eller utgifter, uten at dette på forhånd er skriftlig akseptert av Viken.

Viken forplikter seg til straks å utbedre, eventuelt erstatte skader eller ekstraordinære ulemper som nettstasjonen eller driften av denne måtte påføre eiendommen og eventuell adkomst, herunder forurensning av grunnen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/46107/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26

Doknr: 46107 Tinglyst: 11.07.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST OM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 46107
11 JUL 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON PÅ KOMMUNAL GRUNN I OSLO

Mellom Oslo kommune (heretter kalt Grunneier) som eier av **gnr. 133, bnr. 14,**
adresse Ensjøveien 19,
og **Viken Energinett AS** (heretter kalt Viken) er følgende overenskomst opprettet:

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift og vedlikehold

Viken gis rett til å oppføre og å ha stående en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg benevnt som **nettstasjon nr. 672** på eiendommen gnr. 133, bnr. 14. Tegning av nettstasjonen følger som vedlegg til nærværende overenskomst. Videre følger som vedlegg et situasjonskart hvor nettstasjonen er inntegnet i målestokk og markert med **rød farge**. Et båndlagt areal rundt stasjonen er på kartet markert med **blå farge**. I dette området skal det ikke beplantes eller gjøres foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler til stasjonen, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger. Viken har fra denne nettstasjon rett til å føre kabler/ ledninger til angjeldende eiendom og til andre kunder i området. De ledningstraséer som kan benyttes er markert med **grønn farge** på kartet.

Viken har rett til nødvendig adkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomstens nevnte rettigheter. Adkomst fra tomtegrensen og fram til nettstasjonen er markert med gul farge. Eventuell opparbeidelse av slik adkomst bekostes av Viken.

Overenskomsten forutsetter at alle aktuelle godkjenninger fra offentlige instanser foreligger, og at den kommunale forvalter har gitt sin uttalelse til planene. Uttalelser til overenskomsten avgitt av eiendommens kommunale forvalter, er å anse som en del av overenskomsten.

Viken forplikter seg til for egen regning snarest mulig å sette terrenget og eventuell bebyggelse i tilknytning til det aktuelle arealet i den stand det var før arbeidene ble satt i gang. Arbeidet utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av offentlige instanser.

Dersom det utføres arbeid eller vedlikehold på eller rundt stasjonen, plikter Viken å sette området i ordentlig stand. Viken skal sørge for at stasjonen til enhver tid er sikret i.h.t. gjeldende forskrifter og regler. Viken plikter å foreta nødvendig vedlikehold av nettstasjonen, innunder dette går også opprettholdelse av stasjonens estetiske standard. Alt vedlikeholdsarbeid utføres og bekostes av Viken. Skader, herunder også slitasje på veier eller eiendom, som måtte oppstå p.g.a. arbeid eller vedlikehold i henhold til denne overenskomst er Viken ansvarlig for å rette opp.

Grunneier, ved aktuell kommunal forvalter (som for tiden er Bolig- og eiendomsetaten), skal varsles skriftlig før igangsetting av eventuelle arbeider som innebærer inngrep i terrenget utenfor de fargede områdene på overenskomstens kart. Ved eventuelle utvidelser av nettstasjonen skal Grunneiers samtykke innhentes på forhånd, og det skal utarbeides en tilleggsavtale til nærværende overenskomst.

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

Enhver tvist mellom partene om avtaleforholdet blir å avgjøre av de ordinære domstoler, med mindre partene blir enige om avgjørelse ved voldgift. Voldgift må i tilfelle være begjært innen 14 dager etter at partene er blitt enige om voldgiftsbehandling. Partene vedtar Oslo som verneting.

5.2 Tinglysing

Denne overenskomsten kan tinglyses. Tinglysning og eventuell avlysning besørges/bekostes av Viken.

Ved fradeling av eiendommen forplikter Viken seg til å avlyse overenskomsten som heftelse på fradelt eiendom som ikke berøres av Vikens rettigheter etter denne overenskomsten. Slik avlysing kan også ensidig foretas av Grunneier. Forutsetningen for dette er at Grunneier har fått skriftlig bekreftelse fra Viken på at nettstasjonens kabler ikke ligger på den fradelte parsell. Eventuelle kabler skal i såfall tinglyses ved egen avtale.

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Nærværende overenskomst gjelder nettstasjon med tilhørende kabelinnretninger hvor formålet er fremføring av strøm. I alle andre forhold hvor formålet ikke måtte gjelde slik fremføring, skal det foreligge en egen overenskomst.

Denne overenskomst er skrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 2/4 2002

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
Org.nr. 874 780 782
Konsernnr. 958 935 420

seksjonsleder/ saksbehandler

Oslo, den 28/11 2001

Viken

VIKEN ENERGINETT AS

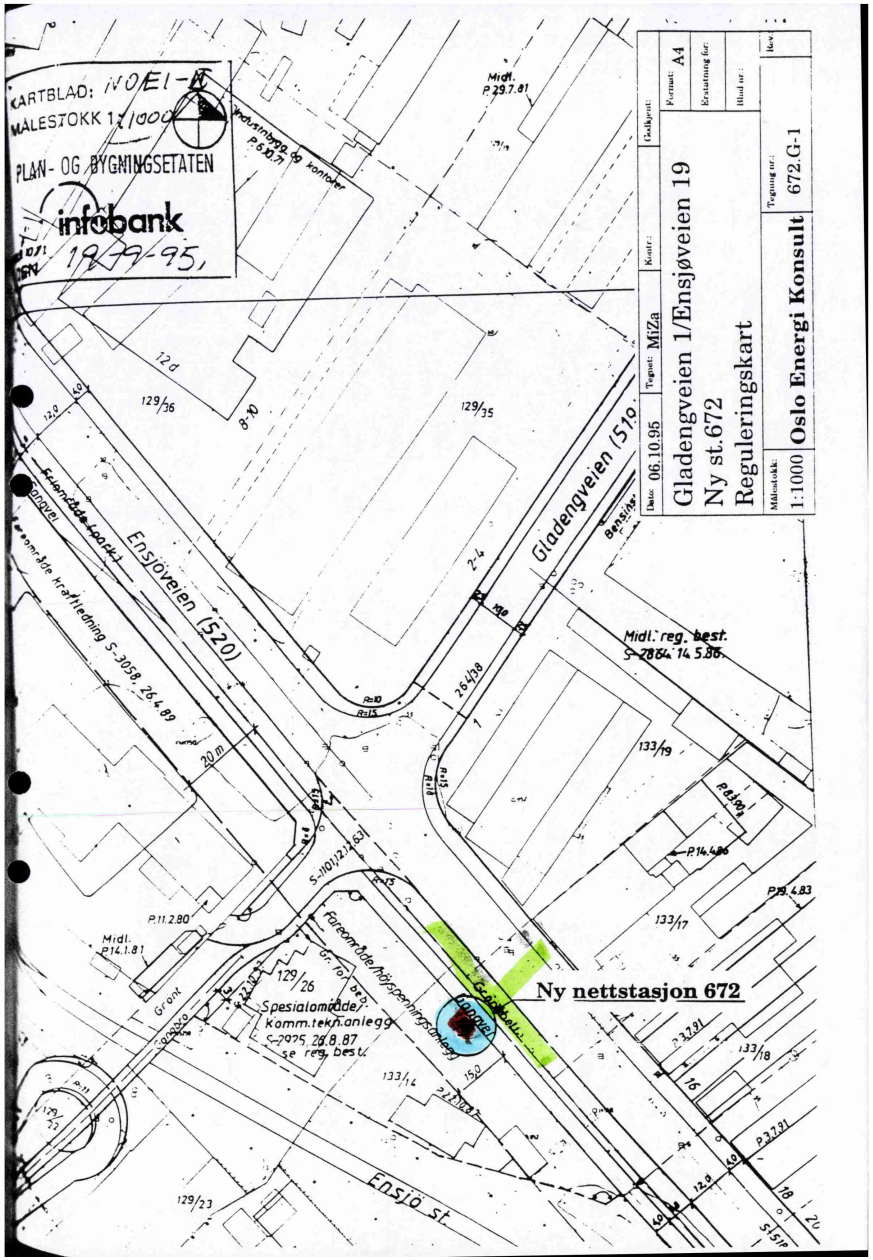
Org.nr. 976 894 812

Stein Orrem
divisjonsleder

Som hjemmelshaver til gnr. 133 bnr. 14 samtykker Oslo kommune i at overenskomsten tinglyses.

Oslo, den 2/4 2002

Fullmakt nr. 921


KARTBLAD: M0E1-A
MÅLESTOKK 1:1000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
19-09-95
Gladengveien 1/Ensjøveien 19
Ny st.672
Reguleringskart
Dato: 06.10.95
Tegnet: MiZa
Kontr:
Godkjent:
Format: A4
Erstatning for:
Ilagt nr:
Tegning nr: 672.G-1
Målestokk: 1:1000
Oslo Energi Konsult
Ensjøveien (520)
Gladengveien (519)
Ny nettstasjon 672
Midl. reg. best.
Ensjø st.

Rekvirent iht. følgebrev/-
-rekvirent ikke oppgitt-
874 780 782
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 154638 Tinglyst: 19.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Om allmenn ferdsel knyttet til Ensjø – Tyngdepunktet
Gnr. 129 bnr. 26, Gnr. 133 bnr. 11 og gnr. 133 bnr. 14 i Oslo kommune

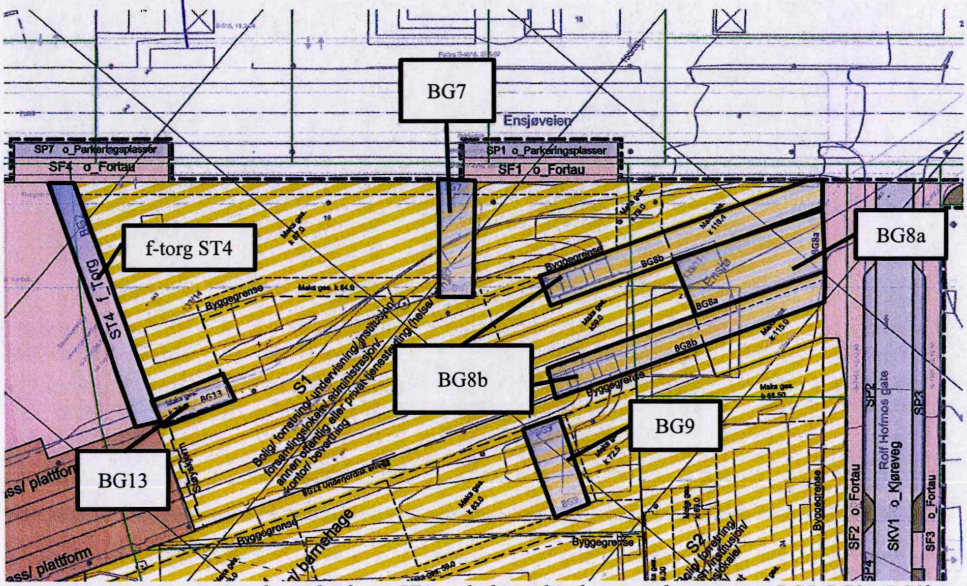
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på framtidig f_torg ST4, beliggende på del av gnr. 129 bnr. 26 og del av gnr. 133 bnr. 14, og senere utskilte parseller eller seksjoner, som vist på kart nedenfor.

Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel gjennom framtidige åpninger i planlagt bygg innenfor bestemmelsesgrensene BG7, BG8a, BG8b, BG9 og BG13, beliggende på del av gnr. 133 bnr. 11 og 14, og senere utskilte parseller eller seksjoner, som vist på kart nedenfor.

Denne erklæringen tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 129 bnr. 26, gnr. 133 bnr. 11 og gnr. 133 bnr. 14, alle i Oslo kommune, og kan ikke slettes eller avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnr. 958 935 420.

Oslo, 2/2-2015

Ove Ellingsen
Organisasjonsnr. 958 935 420
Hjemmelshaver til gnr. 129 bnr. 26 og gnr. 133 bnr. 11 og 14



Kart som viser avgrensing av framtidig f-torg ST4 og de framtidige bestemmelsesgrensene BG7, BG8a, BG8b, BG9 og BG13

Rett kopi bekreftes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Se oversendelsesbrev og avtale mellom Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Kollektivtransportproduksjon AS.

Signaturberettiget hos Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten er daglig leder og direktør Eskil Bråten.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
07.01.2015	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Punkt 1.1 er ikke tinglyst
Punkt 3 og 5 er tinglyst. Jfr tlfg. §12.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Retti kopi bekreftes

Innsenders navn (rekvirent):	
Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten	
Adresse:	
Christian Kroghs gate 16	
Postnummer: 0186	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 874 780 782	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 94594 Tinglyst: 02.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten	874 780 782

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	133	11 og 14		
0301	Oslo	129	22 og 26		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Kollektivtransportproduksjon AS	915 070 434

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
07.01.2015	

Denne avtale ("**Eiendomsavtalen**") er inngått **i juni 2012** mellom

1. OSLO KOMMUNE, EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN (ORG. NR. 958 935 420) ("**EBY**"),

og

2. KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS (ORG. NR. 915 070 434) ("**KTP**")

EBY og KTP sammen kalt "**Partene**", vedrørende grensesnittet mellom eiendommer og vedlikeholdsansvar mv tilknyttet Ensjø T-banestasjon.

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Partene

EBY er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 133 bnr. 11 og 14 og gnr. 129 bnr. 22 og 26 i Oslo kommune (samlet kalt "**Eiendommen**").

KTP er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av Ensjø T-banestasjon og er eier av de tekniske installasjonene knyttet til T-banedriften som ligger på Eiendommen ("**T-banestasjonen**").

Skisse over Eiendommen og T-banestasjonen er vedlagt Eiendomsavtalen som bilag 1.

1.2 Utbyggingen av Ensjø T-banestasjon

Oslo kommune planlegger tett bolig- og næringsutbygging rundt Ensjø T-banestasjon. Utbyggingen omtales i "Planleggingsprogram for Ensjø", vedtatt av Oslo bystyre den 17. mars 2004, som "**Tyngdepunktet**".

EBY arbeider sammen med de andre grunneiere i området med en ny reguleringsplan som forutsetter delvis lokk over T-banens spor og plattformer ("**Miljølokket**"), og oppføring av nærings- og boligbygg tett inntil stasjonsanlegget. Kopi av utkast til reguleringsplan og illustrasjonsplan er vedlagt denne avtalen som bilag 2a og 2b.

KTP har samtidig med signering av denne avtalen ("**Eiendomsavtalen**") inngått avtale med Oslo kommune, Bymiljøetaten, ("**BYM**") vedrørende finansiering og gjennomføring av utbygging av Ensjø T-banestasjon ("**Utviklingsavtalen**"). Kopi av Utviklingsavtalen følger Eiendomsavtalen som bilag 3. Det nye stasjonsanlegget skal bygges innenfor gjeldende reguleringsplan fra 1963, som en tilretteleggelse for ny regulering og utbygging. Den samlede ut- og ombygging av T-banestasjonen, inkludert Miljølokket, omtales i det følgende som "**Prosjektet**". Illustrasjon over Prosjektets hovedelementer er vedlagt Eiendomsavtalen som bilag 4.

1.3 Skanska-avtalen

Skanska Bolig AS ("**Skanska**") eier gnr. 133 bnr. 7, og er på signeringstidspunktet for Eiendomsavtalen i forhandlinger med EBY om kjøp av gnr. 133 bnr. 11 og 14 ("**Parsellen**").

2539775/1

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Alexander Olsen

ENSJØ T–BANESTASJON
EIENDOMSFORHOLD

Mellom

OSLO KOMMUNE, EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

og

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Alexander Olsen

Den del av Ensjø T-banestasjon med teknisk fløy som ligger under og ved siden av Miljølokket, samt ramper med tilhørende takoverbygg fra stasjonens østre inngang til perrongene skal fradeles Eiendommen som egen grunnboksenhet ("**Anleggseiendommen**"). Den resterende del av Eiendommen omtales i det følgende som "**Overflateeiendommen**".

Anleggseiendommen omfatter all underjordisk grunn så langt ned i grunnen som privat eiendomsrett strekker seg. Dette slik at Overflateeiendommen ikke har eiendomsrett til volumer under Anleggseiendommen.

Skisser som viser utstrekningen av Anleggseiendommen er vedlagt avtalen som bilag 6.

3.2 Miljølokket

Som bilag 7 er det inntatt en snitt-tegning som viser grensen mellom Anleggseiendommen og Overflateeiendommen markert med blått. Dette slik at det blå utgjør den ytre del av Anleggseiendommen.

KTP har eiendomsrett til alle tekniske installasjoner knyttet til T-banestasjonen som er festet til Miljølokket.

3.3 Butikk/kiosk-lokale

Oppgradering av T-banestasjonen medfører at eksisterende lokaler utleid av KTP til Narvesen ("**Narvesenkiosken**") må rives. Dette medfører tap av framtidige leieinntekter for KTP.

Som kompensasjon for tap av framtidige leieinntekter betaler EBY en erstatning til KTP på kr 4 000 000,-,firemillionerkroner. Erstatningen forfaller til betaling 30 dager etter at Eiendomsavtalen er underskrevet av Partene, og faktura er oversendt. KTP er ansvarlig for å sende faktura til EBY på beløpet.

KTP har i tillegg rett til å leie et areal på inntil 150 m2 i framtidige næringsarealer på Overflateeiendommen ("**Kiosklokalet**"). Arealet skal brukes til kiosk. Mulig plassering av kioskarealene er vist på bilag 8. EBY skal påse at Kiosklokalet ferdigstilles snarest mulig for KTPs overtakelse, som del av den videre utbygging av Overflateeiendommen. Kiosklokalet skal ved KTPs overtakelse være klart for brukstakelse som kiosk.

Når det gjelder leie for Kiosklokalet gjelder følgende:

- KTP skal leie Kiosklokalet frem til og med 31. desember 2022.
- I perioden fra og med tidspunktet for KTPs overtakelse av Kiosklokalet, og til og med den 31. desember 2022, er det avtalt en årlig husleie på kr 2 100,- per m2 BTA, ex. mva. I tillegg kommer Kiosklokalets forholdsmessige andel av relevante felleskostnader. Husleien justeres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ("**KPI**") med indeks oktober 2012 som basis
- KTP har fortrinnsrett til videre leie av Kiosklokalet til markedsleie, på ellers like vilkår.

I perioden fram til Kiosk lokalet på Overflateeiendommen er tatt i bruk, samt i en rimelig avviklingsperiode, har KTP vederlagsfri rett til å plassere en midlertidig kiosk på Eiendommen. Foreløpig plassering av midlertidig kiosk er vist på bilag 9.

Partene er enige om at den løsning man har kommet fram til vedrørende Kiosklokalet på Ensjø, ikke skal ha noen presedensvirkninger for senere behandling av saker som omhandler det østlige T-banenettet i Oslo.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Aleksandersen

MS als

Parsellen omfatter også arealer på Miljølokket, jf. pkt. 1.2, og derigjennom arealer over T-banestasjonen. Skanska ønsker å bebygge egen eiendom og Parsellen. En slik utbygging forutsetter at Miljølokket og andre konstruksjoner forbundet med T-banestasjonen fundamenteres dypere og med bæreevne tilpasset Skanskas planlagte utbygging. Kostnadene knyttet til denne tilretteleggingen reguleres i en egen avtale mellom KTP og Skanska inngått samtidig med Eiendomsavtalen ("**Skanska-avtalen**"). Kopi av Skanska-avtalen følger Eiendomsavtalen som bilag 5.

2. DEFINISJONER

I Eiendomsavtalen menes følgende med disse begreper:

Partene:	EBY og KTP i felleskap.
Eiendommen:	Gnr. 133 bnr. 11 og 14 og gnr. 129 bnr. 22 og 26 i Oslo kommune. Den geografiske avgrensingen framgår av bilag 1.
Anleggseiendommen:	Den del av Eiendommen som ligger under Miljølokket. Den geografiske avgrensingen framgår av bilag 6.
Overflateeiendommen:	Resterende del av Eiendommen, etter at Anleggseiendommen er fradelt.
Eiendomsavtalen:	Denne avtalen med bilag.
Utviklingsavtalen:	Avtale mellom KTP og Oslo kommune v/Bymiljøetaten, om finansiering og gjennomføring av utbygging av Ensjø T-banestasjon.
Skanska-avtalen:	Avtale mellom KTP og Skanska Bolig AS om tilrettelegging for Skanskas framtidige utbygging.
Miljølokket:	Lokket over deler av Ensjø T-banestasjons spor og plattformer, samt tekniske anlegg.
T-banestasjonen:	Ensjø T-banestasjon. T-banestasjonens elementer framgår av bilag 1.
Prosjektet:	Den samlede ut- og ombygging av T-banestasjonen, inkludert Miljølokket.
Parsellen:	Gnr. 133 bnr. 11 og 14 i Oslo kommune.

3. GRENSESNITTET – EIENDOMSRETT

3.1 Ensjø T-banestasjon – Anleggseiendommen

T-Banestasjonen består delvis av arealer på Eiendommens overflate, og delvis av underjordiske arealer.

Den del av T-banestasjonen som ligger i dagen skal fradeles Eiendommen som egen grunnboksenhet. Avgrensingen av arealene som skal fradeles er vist på bilag 6.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Aleksandersen

MS als

skyldes ordinær drift og vedlikehold av T-Banestasjonen/Anleggseiendommen, herunder drift av banene, er KTP uvedkommende. Dette skal tinglyses på eiendommene.

Hver av partene har som eier det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret for egen eiendom og egne installasjoner.

Det er ikke adgang til å etablere bygninger eller installasjoner som kan komme i konflikt med eller skade Miljølokket, eller membranen, eller komme i konflikt med eller skade KTPs installasjoner på Miljølokket.

Dersom det oppstår skader m.v. på Eiendommen og/eller installasjoner som EBY er ansvarlig for, og disse kan medføre ulemper eller fare for KTPs virksomhet og eiendom, skal disse uten unødig opphold utbedres av EBY. I motsatt fall kan forholdene, etter skriftlig varsel fra KTP, utbedres av KTP for EBYs regning.

EBYs vedlikeholdsarbeider, videre utnyttelse av Overflateeiendommen m.v. skal gjennomføres slik at disse ikke medfører skader på T-Banestasjonen/Anleggseiendommen, driftsavbrudd eller andre ulemper for KTP.

6. NÆRMERE OM UTVIKLINGEN AV T-BANESTASJONEN

T-banestasjonen skal oppgraderes som beskrevet i Utviklingsavtalen, med den der angitte fremdrift.

Finansiering av oppgraderingen avtales i Utviklingsavtalen.

KTP kan frem til ferdigstillelse av T-banestasjonen fritt beslutte endringer i spesifikasjonene, så fremt slike endringer ikke medfører en reduksjon av de kvaliteter for Miljølokket som følger av Utviklingsavtalen.

7. TINGLYSNING – SALG AV PARSELLEN – EIENDOMMEN

EBY skal etter signering besørge og bekoste Eiendomsavtalen tinglyst på Eiendommen, og besørge kopier tilsendt Partene.

EBYs rettigheter og plikter etter Eiendomsavtalen er knyttet til Overflateeiendommen. EBY har rett og plikt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Eiendomsavtalen til den som til enhver tid måtte få Overflateeiendommen overdratt til seg.

8. TVISTELØSNING

Eventuelle tvister mellom Partene skal søkes løst ved forhandlinger.

Dersom forhandlinger ikke fører frem, skal tvist om forståelsen og/eller anvendelsen av Utviklingsavtalen løses etter norsk rett med Oslo tingrett som verneting.

9. MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til Eiendomsavtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til KTP sendes til:

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Alexandersen

3.4 KTPs rettigheter på EBYs eiendom

KTP har alminnelig rett til adkomst over Eiendommen til T-banestasjonens østre og vestre innganger, herunder også adkomstrett tilknyttet løpende drift, forvaltning og vedlikehold.

KTP har videre rett til:

- Kjørbar adkomst over 133/14 fra terreng til dør i sørvestre hjørne av teknisk bygg, samt oppstillingsplass for bil til av- og pålessing.
- Adkomst til underetasje i teknisk bygg fra parkeringskjeller i fremtidig boligbygg på 133/14.

Skisse over adkomstrettighetene er vist på bilag 9.

I adkomstsonen til T-banestasjonens østre inngang samt Adkomst Vest 1 og Adkomst Vest 2 jfr. bilag 9, har KTP rett til utplassering av installasjoner knyttet til ordinær T-banedrift, herunder:

- Billettautomater
- Informasjonstavler
- Sykkelparkering
- Korttidsparkering for utrykningsbil

Plassering av disse installasjonene skal skje i samarbeid med EBY slik at de ikke forhindrer adkomst til Miljølokket.

KTP har endelig rett til adkomst over Miljølokket i forbindelse med drift og vedlikehold av Anleggseiendommen inkludert tak over ramper, samt KTPs tekniske installasjoner knyttet til Anleggseiendommen, jfr. pkt. 3.2.

3.5 Parkering

KPT har rett til å få overdratt 2 – to – stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller i framtidig byggeprosjekt på Eiendommen ("**P-Plassene**"). Parkeringsplassene skal plasseres så nær inngang til underetasje i teknisk bygg som praktisk mulig. Parkeringsplassene overdras til KTP vederlagsfritt. Det forutsettes dog at KTP blir medlem av parkeringssameiet som planlegges etablert på lik linje med de øvrige eierne av parkeringsplassene, og at KTP bærer P-Plassenes relative del av forvaltnings-, drift- og vedlikeholdskostnadene for parkeringsanlegget.

4. FRADELING – OVERSKJØTING

Partene har i Eiendomsavtalen tatt sikte på å klargjøre for at Anleggseiendommen, samt den øvrige del av T-banestasjonen som ligger i dagen, på et senere tidspunkt kan overskjøtes til KTP.

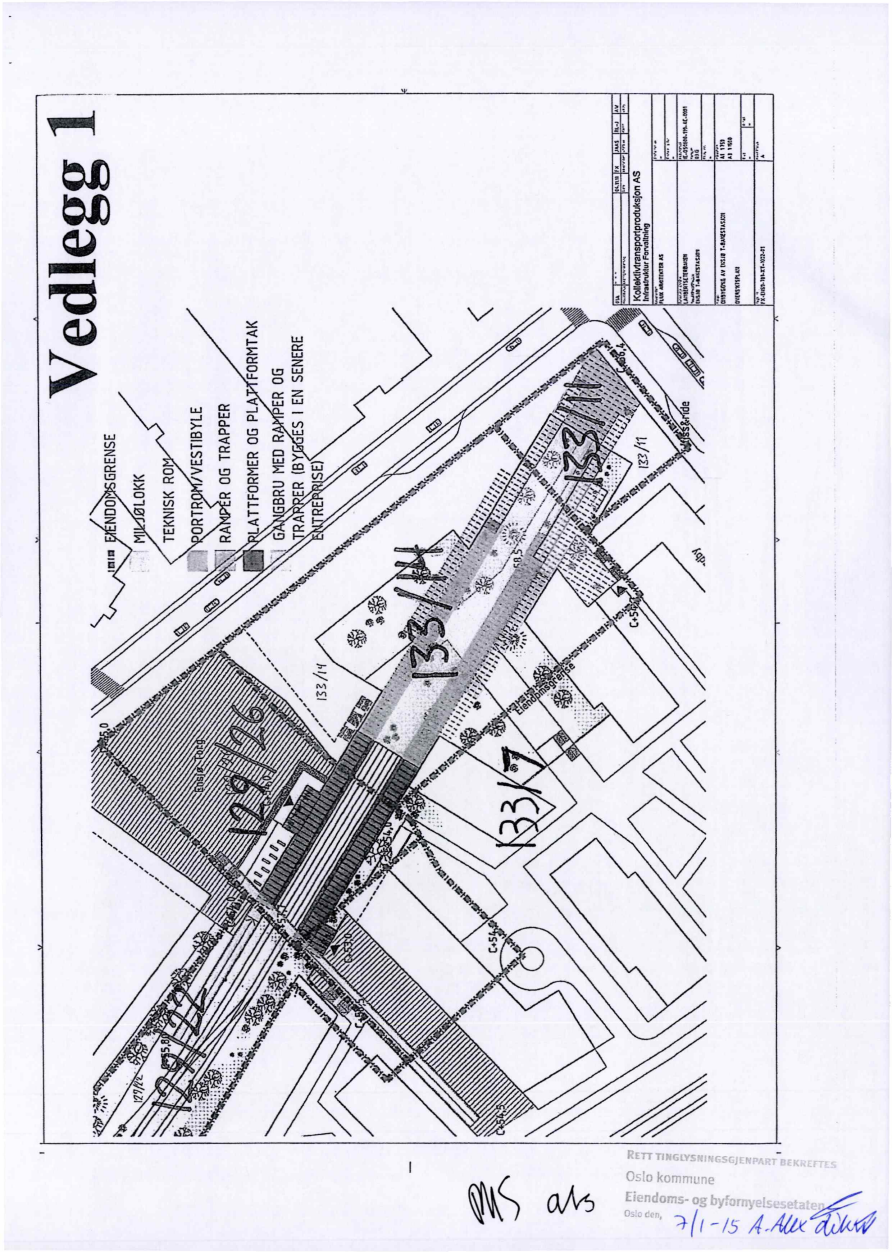
Spørsmålet om overskjøting avklares i egen sak.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV OVERFLATEEIENDOMMEN, VIDERE UTNYTTELSE M.V.

Ulemper eller skader, herunder også støy, vibrasjoner og lignende, som påføres Eiendommen, herunder også byggverk/tiltak som føres opp på Eiendommen, og som

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Alexandersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/94594/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/94594/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26

6

Kollektivtransportproduksjon AS
Økernveien 9
0653 OSLO
E-post: firmapost@ktpas.no

Kontaktperson i KTP er Eiendomssjef P. M. Steckmest, e-post pms@ktpas.no, Tlf.: 90 69 66 69.

Meddelelser og påkrav til EBY sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Kontaktperson i EBY er seksjonsleder i Eierseksjonen Allan Bøe, e-post allan.boe@eby.oslo.kommune.no, Tlf. 93 00 92 05.

Og

Prosjektleder for regulering av Tyngdepunktet på Ensjø Anders L. Solheim, e-post: anders.l.solheim@eby.oslo.kommune.no. Tlf. 46 96 55 88.

10. BILAG

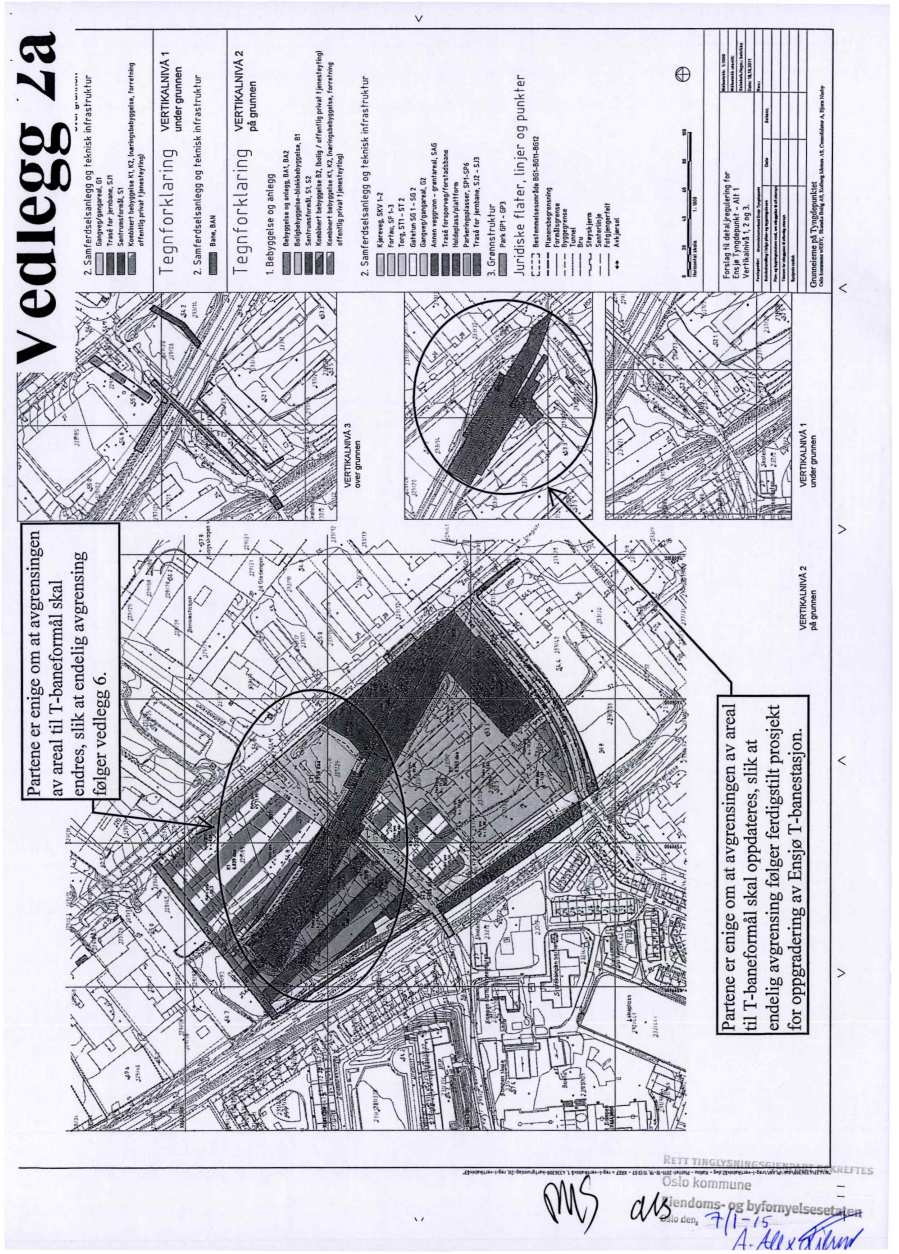
Eiendomsavtalen har følgende bilag:

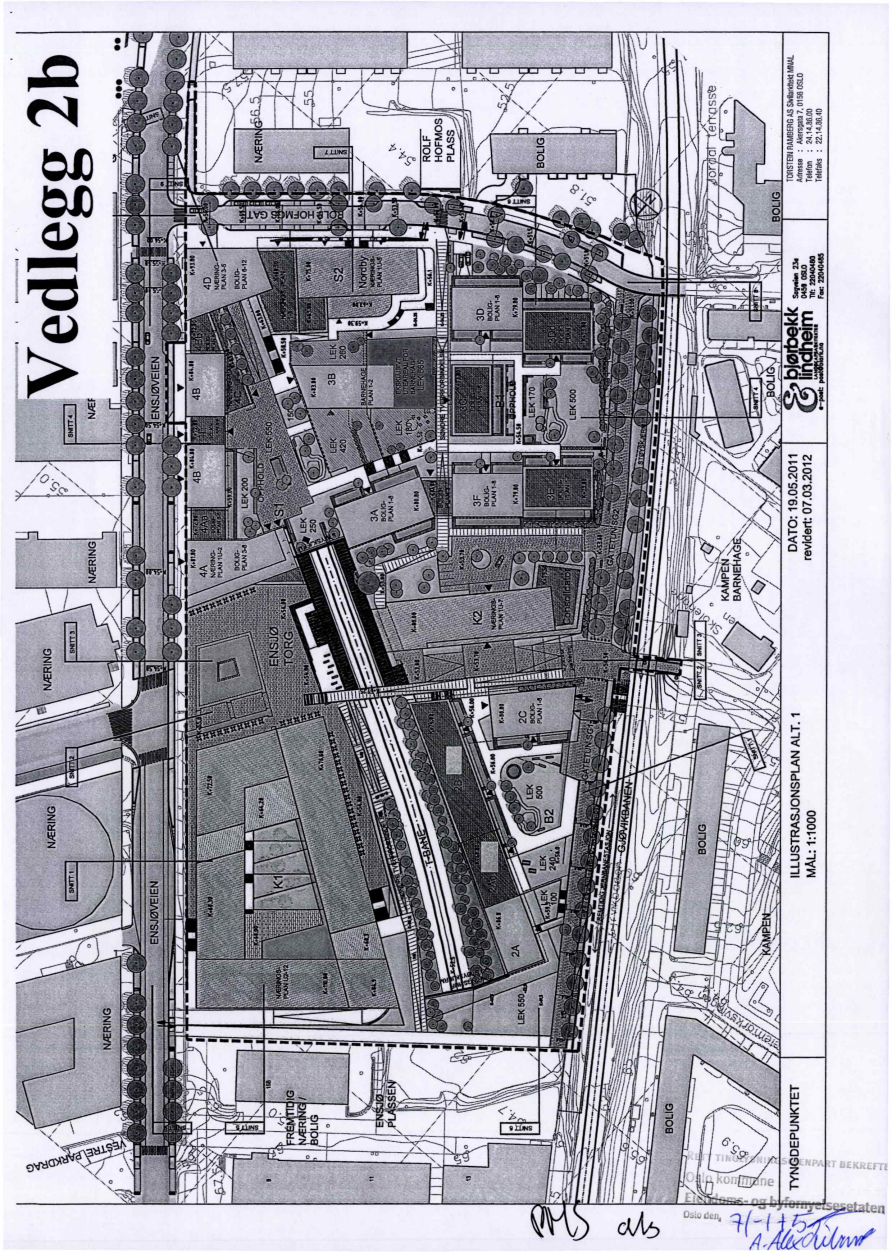
1. Kartskisse som viser Eiendommen og T-banestasjonen
2. Utkast til reguleringsplan og illustrasjonsplan for Tyngdepunktet
3. Utviklingsavtalen
4. Illustrasjon som viser hovedelementer vedr. oppgradering av Ensjø T-banestasjon
5. Skanskaavtalen
6. Skisse som areal som skal fraskilles Eiendommen
7. Skisser som viser grensen mellom Overflateeiendommen og Anleggseiendommen
8. Mulig plassering av kioskarealer for KTP i framtidig næringsbygg
9. KTPs rettigheter på Overflateeiendommen

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS	OSLO KOMMUNE VED EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN
DATO: 20/6 - 2012	DATO:
CATO HELLESJØ	ESKIL BRÅTEN

2539775/1

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Allekvitne


Vedlegg 2a
Tegnforklaring
VERTIKALNIVÅ 1 under grunnen
VERTIKALNIVÅ 2 på grunnen
VERTIKALNIVÅ 3 over grunnen
Juridiske flater, linjer og punkter
Partene er enige om at avgrensingen av areal til T-baneformål skal endres, slik at endelig avgrensing følger vedlegg 6.
Partene er enige om at avgrensingen av areal til T-baneformål skal oppdateres, slik at endelig avgrensing følger ferdigstilt prosjekt for oppgradering av Ensjø T-banestasjon.
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alexandersen


Vedlegg 2b
ILLUSTRASJONSPLAN ALT. 1
MÅL: 1:1000
DATO: 19.05.2011
revidert: 07.03.2012
TYNGDEPUNKTET
ENSJØ TORG
ENSJØVEIEN
ROLF HOFMOS PLASS
KAMPEN BARNEHAGE
NÆRING
BOLIG
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alexandersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/94594/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26

Denne avtale (**"Utviklingsavtalen"**) om finansiering og oppgradering av Ensjø T-banestasjon er inngått den 31. mai 2012 mellom

(1) OSLO KOMMUNE, BYMILJØETATEN (org. nr. 976 062 035) (**"BYM"**)

og

(2) KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS (org. nr. 915 070 434) (**"KTP"**)

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Utbyggingen av Ensjø T-banestasjon

Oslo kommune planlegger tett bolig- og næringsutbygging rundt Ensjø T-banestasjon, omtalt som **"Tyngdepunktet"** i «Planleggingsprogram for Ensjø» vedtatt av Oslo bystyre den 17. mars 2004. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten (**"EBY"**) arbeider sammen med de andre grunneiere i området med en ny reguleringsplan som forutsetter delvis lokk over T-banens spor og plattformer (**"Miljølokket"**), og oppføring av nærings- og boligbygg tett inntil stasjonsanlegget. Utbyggingen av Tyngdepunktet er viktig for den pågående transformasjon på Ensjø og for en vellykket byutvikling.

Ensjø T-banestasjon ligger på terreng på en kort dagstrekning mellom Tøyen- og Helsfyrtunnelene, der det ikke er bebyggelse mellom stasjonens nordside og Ensjøveien. Det er beregnet at transformasjonen av Ensjø bilby til boligby vil øke antall daglige av- og påstigende fra ca 8000 til ca 12000. Partene er enige om at oppgradering av Ensjø T-banestasjon er et nøkkelprosjekt for transformasjon av Ensjø fra bilby til boligby, og at oppgraderingen bør skje i forkant av den øvrige utviklingen på Tyngdepunktet.

Det nye stasjonsanlegget bygges innenfor gjeldende reguleringsplan fra 1963, som en tilretteleggelse for ny regulering og utbygging. Oslo kommune ønsker anleggsarbeidene gjennomført i 2012-2013.

1.2 Partene

I den pågående transformasjon på Ensjø "fra bilby til boligby" har BYM gjennomførings- og kontrollansvaret for bygging av ny infrastruktur som skal bli en del av det offentlige rom. Tiltak innenfor BYMs ansvarsområde knytter seg til offentlige trafikkområder, grøntområder og teknisk infrastruktur. BYM har inngått avtaler med KTP om forprosjektering og detaljprosjektering for en ny stasjon, der BYM har dekket alle pådratte kostnader.

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelseseten (**"EBY"**) er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 133 bnr. 11 og 14 (**"Eiendommen"**), som Ensjø T-banestasjon ligger på.

KTP er ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av Ensjø T-banestasjon og er eier av de tekniske installasjonene knyttet til T-banedriften som ligger på Eiendommen (**"T-banestasjonen"**).

Det vises for øvrig til Eiendomsavtalen - bilag 5

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alx ailund

KOG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/94594/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26

Vedlegg 3

ENSJØ T–BANESTASJON
UTVIKLINGSAVTALE

Mellom

OSLO KOMMUNE VED BYMILJØETATEN

og

KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alx ailund

KOG

2.2 Byggherrefunksjonen

KTP er tiltakshaver og byggherre for Prosjektet. KTP er ansvarlig for følgende:

i) etablering av prosjektplan og prosjektorganisasjon,

ii) gjennomføring og fremdrift, dvs. for alle byggherreaktiviteter i forbindelse med utlysning og inngåelse av kontrakter basert på regelverket for offentlige anskaffelser, og

iii) utbygging og ferdigstillelse av det nye stasjonsanlegget i samsvar med krav i jernbaneloven og annen lovgivning, samt KTPs eget regelverk.

Prosjektet skal utføres på en måte som bidrar til at et komplett stasjonsanlegg med Miljølokket og nødvendige tillatelser til drift av stasjonsanlegget oppnås.

KTP skal på BYMs vegne tilstrebe at prosjektet gjennomføres med optimalt resultat i forhold til kostnad, kvalitet og fremdrift.

KTP skal rapportere status vedrørende kostnader og fremdrift til en styringsgruppe. BYM og EBY skal delta med hver sin representant i styringsgruppen.

2.3 Styringsgruppen

2.3.1 Myndighet

Styringsgruppemøtene ledes av styringsgruppens leder, som utpekes av prosjekteier. Prosjekteier er konserndirektør Infrastruktur, KTP. Endringsbeslutninger ligger hos prosjekteier, men dette kan delegeres til prosjekteiers representant eller styringsgruppen. Ved uenighet i styringsgruppen vil normalt prosjekteier eller prosjekteiers representant eller styringsgruppens leder i oppgitt rekkefølge ha beslutningsmyndigheten. Prosjektreserven disponeres av styringsgruppen. I forhold til bruk av prosjektets usikkerhetsavsetning (differansen mellom P85 og P50 på 24 mill. kr), skal denne behandles iht. til Oslo kommunes retningslinjer på området - jfr. pkt. 3. nest siste avsnitt.

2.3.2 Oppgaver og mandat

Styringsgruppen skal føre kontroll med prosjektgjennomføringen, tilrettelegge for gjennomføringen av prosjektet og godkjenne endringer i prosjektet. Styringsgruppens leder skal påse at det blir innkalt til møter og at sakene som behandles er relevante og blir fulgt opp. Styringsgruppen bør behandle følgende saker:

- Godkjenne prosjektmandat
- Vedta prosjektplan for prosjektet, herunder fastsettelse av: prosjektmål, budsjett og betalingsplaner, organisering og bemanning av prosjektorganisasjon, godkjenning av sikkerhetsprogram, risikoanalyser, usikkerhetsanalyser, andre prosjektanalyser.
- Sette krav til styringsdokumentasjon og hva som skal være oppfylt for å kunne gå videre til neste fase
- Godkjenne styringsdokumentasjon ved faseoverganger
- Prosjektoppfølging når det gjelder økonomi, fremdrift og kvalitet

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Oslo den, 7/11-25
A. Alexandersen

KOG

1.3 Skanska-avtalen

Skanska Bolig AS (**"Skanska"**) er eier av arealer tilstøtende Eiendommen, og er ved signering av Utviklingsavtalen i forhandlinger med EBY om kjøp av en parsell av Eiendommen (**"Parsellen"**) tilgrensende egen eiendom. Parsellen omfatter også arealer på Miljølokket, og derigjennom arealer over T-banestasjonen. Skanska ønsker å bebygge egen eiendom og Parsellen. En slik utbygging forutsetter at Miljølokket og andre konstruksjoner forbundet med T-banestasjonen fundamenteres dypere og med bæreevne tilpasset Skanskas planlagte utbygging. Kostnadene knyttet til denne tilretteleggingen reguleres i en egen avtale mellom KTP og Skanska Bolig AS (**"Skanska-avtalen"**).

Tilretteleggingen for Skanska vil medføre at risikobildet under gjennomføringen av den øvrige utbygging kan kontrolleres og styres, og i liten grad vil påvirke driftssituasjonen for den høyfrekvente T-banetrafikken gjennom T-banestasjonen.

Det vises for øvrig til Skanska-avtalen som følger Utviklingsavtalen som bilag 4.

2. NÆRMERE OM UTVIKLINGEN AV T-BANESTASJONEN

2.1 Prosjektet

T-banestasjonen skal oppgraderes i henhold til godkjent detaljplan og konkurransegrunnlag utarbeidet av konsulentfirmaet COWI AS og arkitektkontoret Flux, datert 21. desember 2011.

Konkurransegrunnlag av 21. desember 2011 er omforent mellom BYM, EBY og KTP.

Oppgradering av Ensjø T-banestasjon er delt opp i følgende hovedobjekter;

- Miljølokk
- Tekniske rom
- Portrom/vestibyle
- Ramper og trapper
- Plattformer
- Plattformtak

T-banestasjonen vil få adkomst til de overordnede ferdselsårene i Ensjøbyen og bygges ut uavhengig av de planlagte tilstøtende bygningskompleks.

Eksisterende stasjonsbygning som ligger på taket av løsmassekulverten skal rives, og nytt portrom/ vestibyle fra Rolf Hofmos gate etableres. Det skal videre etableres nye tekniske rom som blant annet vil overta funksjoner som i dag ligger i de deler av eksisterende bygningsmasse som skal rives. Eksisterende signalrom, som er lokalisert under dagens trapp på utgående spor, beholdes, da det ikke er nødvendig å legge om dette nå, i tillegg til at det representerer en stor kostnad. Plattformene skiftes ut og erstattes med nye plattformer som får lengde og utførelse i henhold til dagens krav.

KTP skal oppgradere T-banestasjonen innenfor gjeldende reguleringsplan, og rammetillatelse datert 24. mai 2011. Oppgraderingen/ombyggingen av T-banestasjonen som angitt i dette pkt. 2.1 benevnes heretter (**"Prosjektet"**).

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Oslo den, 7/11-25
A. Alexandersen

KOG

3. FINANSIERINGSGRUNNLAG OG ESTIMERT TOTALKOSTNAD

Prosjektet vil være et viktig tiltak innenfor Oslo kommunes satsing på å løse de reisendes transportbehov ved bruk av T-bane. Ut i fra disse forutsetningene er det lagt til grunn at hovedfinansieringen av oppgraderingen av T-banestasjonen skal skje gjennom tildelte budsjettmidler over BYMs investeringsbudsjett – jfr. Byrådssak 47/12.

Partene legger til grunn en styringsramme på 232 mill. kr (P50) og en prosjektramme på 256 mill. kr (P85). Rammene er fastsatt på grunnlag av usikkerhetsanalyse utført av rådgivningsfirmaet PwC (**"Analysen"**). Kopi av Analysen følger Utviklingsavtalen som bilag 6. PwC har beregnet den totale prosjektkostnaden til 232 mill. kr, inklusive Miljølokket og tilpasningsarbeidene for Skanska (**"Prosjektkostnaden"**). Prosjektkostnaden er beregnet på grunnlag av usikkerhetsnivå tilsvarende P50.

Innenfor rammen av P50 vil behovet for finansiering fra Oslo kommune beløpe seg på til sammen til 217 mill. kr. Eventuelt ansvar for kostnader tilknyttet stans i T-banedriften, jfr. Pkt. 2.5.3, annet ledd, kommer i tillegg til rammene beskrevet i dette punkt.

Med anleggsstart i juni 2012 er det, med forbehold om bystyrets bevilgning for 2013, enighet om en slik finansieringsplan med basis i BYMs investeringsbudsjett for prosjektet:

Tekst	Bevilgningsperiode – prosjektets styringsramme (beløp i mill. kr)			
År	2011	2012	2013	Sum
BYMs budsjett	18,25 *	121,75	77	217

* Utbetalt til KTP

I tillegg til finansieringen gjennom BYMs budsjett omfattes Prosjektet av Skanska-avtalen - jfr. pkt. 1.3. Kostnadene knyttet til Skanska-avtalen er kontraktsfestet til ca kr 15 mill (endelig beløp som blir bindende er basert på merkostnaden påført KTP for grunnarbeider/fundamentering, osv). I Skanska-avtalen er det forutsatt direkte fakturering fra entreprenør til KTP som igjen fakturerer Skanska omforent endelig beløp for merkostnaden, pluss MVA.

Med unntak av driftsstans (jfr. pkt.2.5.3) er BYM ansvarlig for eventuelle kostnadsoverskridelser tilknyttet gjennomføringen av Prosjektet, samt tilsvarende berettiget ved eventuelle besparelser. KTP er ikke ansvarlig for finansiering av prosjektet.

BYM har som sikkerhet for sitt potensielle meransvar i henhold til dette innarbeidet en avsetning på 24 mill. kr i sitt budsjettforslag for 2013. Overskridelser i forhold til Prosjektets styringsramme skal behandles i forhold til gjeldende retningslinjer for usikkerhetsavsetninger i Oslo kommune.

Alle beløp er oppgitt eks. mva.

4. FAKTURERING

Dekning av KTP sine dokumenterte kostnader til Prosjektet skal skje ved løpende fakturering til BYM.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alexander Dilland

KOG

- Endringer for tid, kost, omfang og kvalitet
- Bruk av prosjektreserve
- Sluttrapport

Møtefrekvens for styringsgruppemøter avtales i første møte.

2.4 Entreprisekontrakten

Det skal inngås kontrakt med PEAB Sverige AB (**"Entreprisekontrakten"**). Entreprisekontrakten forutsettes å inngå som bilag 3 til Utviklingsavtalen.

2.5 Gjennomføringen

2.5.1 Tidsplan

KTPs arbeider er planlagt igangsatt 1. juni 2012. I henhold til Entreprisekontrakten som skal inngås skal hele stasjonen åpnes for trafikk 12 måneder etter kontraktsignering. Komplett godkjent FDV skal være ferdig to måneder etter at stasjonen åpnes for trafikk. Perioden fra byggestart til ferdigstillelse omtales i det følgende som **"Byggetiden"**.

2.5.2 Skanskas utbygging mv.

Skanska sin planlagte utbygging forutsetter vedtakelse av ny reguleringsplan, samt at det oppnås enighet mellom Skanska og Oslo kommune om overdragelse av Parsellen. Reguleringsplan og eventuell salgsavtale skal vedtas av Oslo bystyre.

Fundamentering m.v. tilpasset Skanskas utbygging vil som følge av den forutsatte fremdrift i KTPs bygging av T-banestasjonen bli utført før det foreligger endelig avklaring av om, og eventuelt når, Skanskas planlagte arbeider vil bli gjennomført.

KTP har i henhold til særlig avtale rett til å benytte arealer omfattet av Skanskas eiendom som riggområde for egne arbeider. Skanska skal følgelig uansett ikke igangsette egne byggearbeider før KTPs arbeider er avsluttet.

2.5.3 Drift i Byggetiden

KTP forutsetter at begge spor gjennom Ensjø stasjon skal være åpne for ordinær togtrafikk i hele anleggsperioden. Med 4 linjer i kvartersrute vil tog passere anleggsområdet hvert ca. 3,75 minutt i hver retning. Trafikkavviklingen er planlagt slik at T-banestasjonen skal være åpen for publikum i anleggsfasen, dog slik at kun én plattform skal være i drift. Den andre plattformen er fjernet og under oppbygging. Reisende på tog i retning uten plattform må i Byggetiden bli med til neste stasjon for togbytte og tilbakereise i motsatt retning.

Dersom totalkostnadene for Prosjektet ved ferdigstillelse (eksklusiv tilpasningsarbeidene for Skanska, jfr. pkt. 1.3) ligger under 217 mill. kr, dekkes kostnadene for eventuell driftsstans i sin helhet av BYM. Dersom totalkostnadene for Prosjektet (eksklusiv tilpasningsarbeidet for Skanska, jfr. pkt. 1.3) ligger over 217 mill. kr, dekkes kostnadene for eventuell driftsstans i sin helhet av BYM opp til en samlet totalkostnad lik 217 mill. kr, mens kostnadene for eventuell driftsstans ut over dette dekkes med 50 % av KTP og 50 % av BYM.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alex Dilland

KOG

6

5. TVISTELØSNING

Eventuelle tvister mellom Partene skal søkes løst ved forhandlinger.

Dersom forhandlinger ikke fører frem, skal tvist om forståelsen og/eller anvendelsen av Utviklingsavtalen løses etter norsk rett med Oslo tingrett som verneting.

6. BILAG

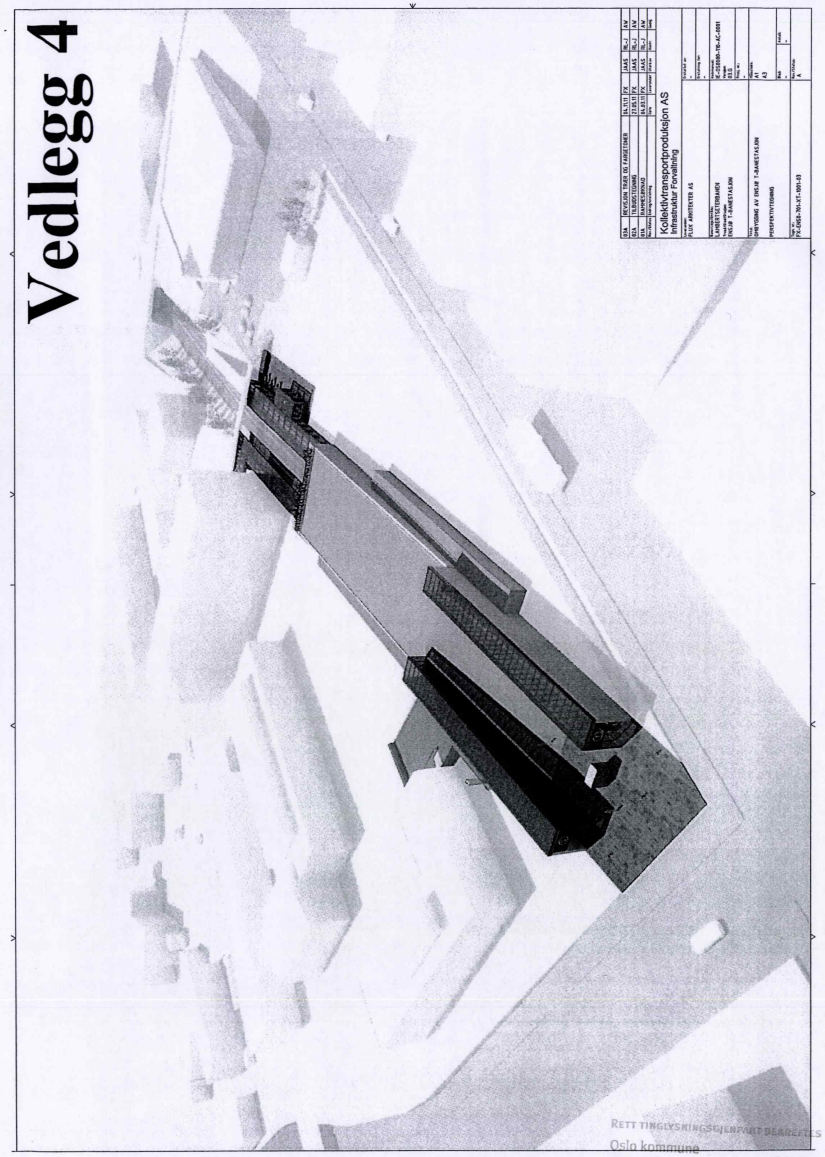
Utviklingsavtalen har følgende bilag:

1) Perspektivtegning – tegning FX-ENS0-70 XT-1001-03
2) Oversiktsplan – tegning FX-ENS0-701-XT-1002 -01
3) Entreprisekontrakten – kontrakt mellom KTP og PEAB Sverige AB (kopi oversendes til BYM etter signering med entreprenør)
4) Kontrakten mellom Skanska Bolig AS og KTP (Skanska-avtalen) (er under utarbeidelse og kopi oversendes BYM så snart den foreligger)
5) Eiendomsavtalen mellom EBY og KTP (kopi av signert kontrakt oversendes til BYM så snart den foreligger)
6) Usikkerhetsanalysen fra PriceWaterhouseCoopers AS av 02. desember 2011
6 a) Vedlegg til usikkerhetsanalysen (PWC)
7) Prosjektplan (utgave 18. mai 2012 - versjon 1.2)
8) Månedsrapport (eksempel)
9) Kostnadsrapportering som vedlegges faktura (eksempel)

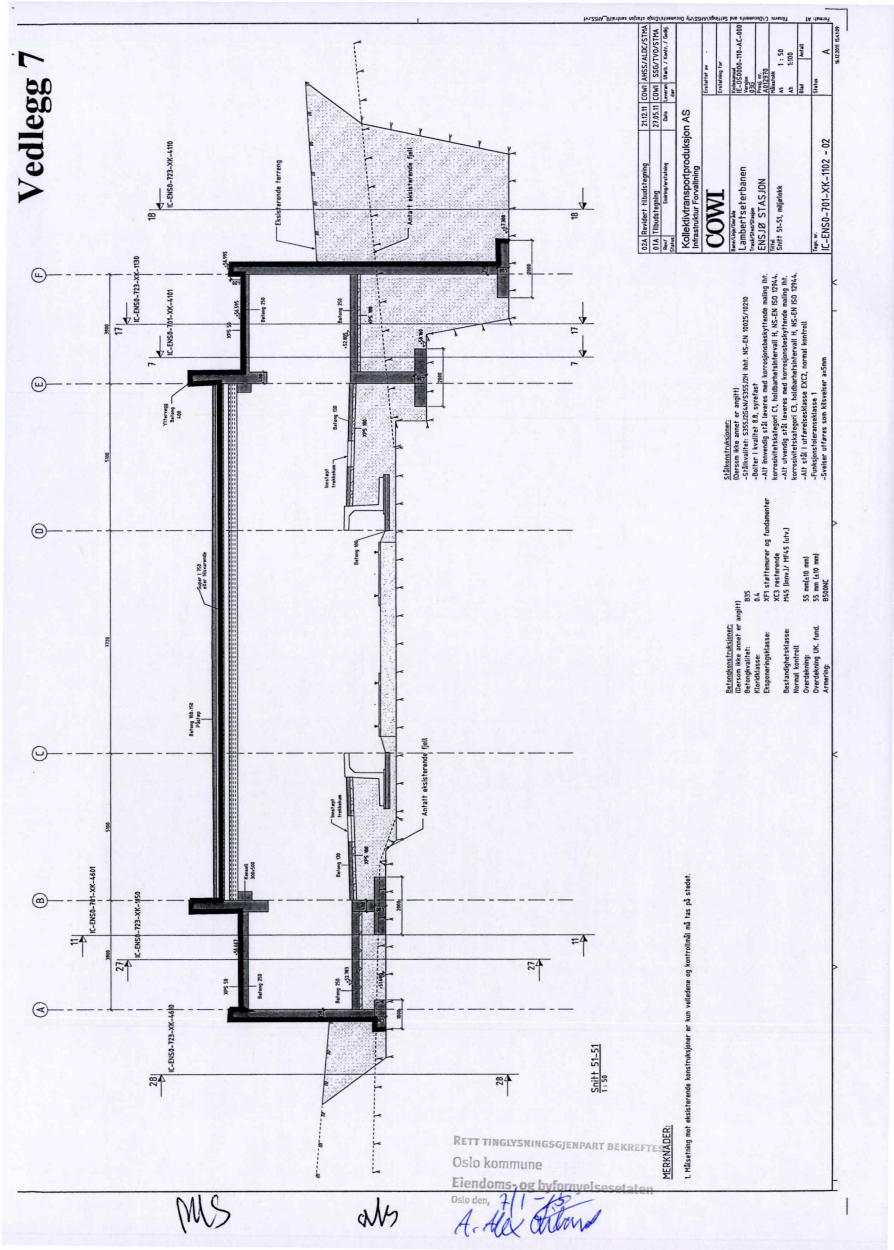
KOLLEKTIVTRANSPORTPRODUKSJON AS	OSLO KOMMUNE VED BYMILJØETATEN
Dato: 4.6.2012	Dato: 31.05.2012
	FOR HANS EDVARDSEN

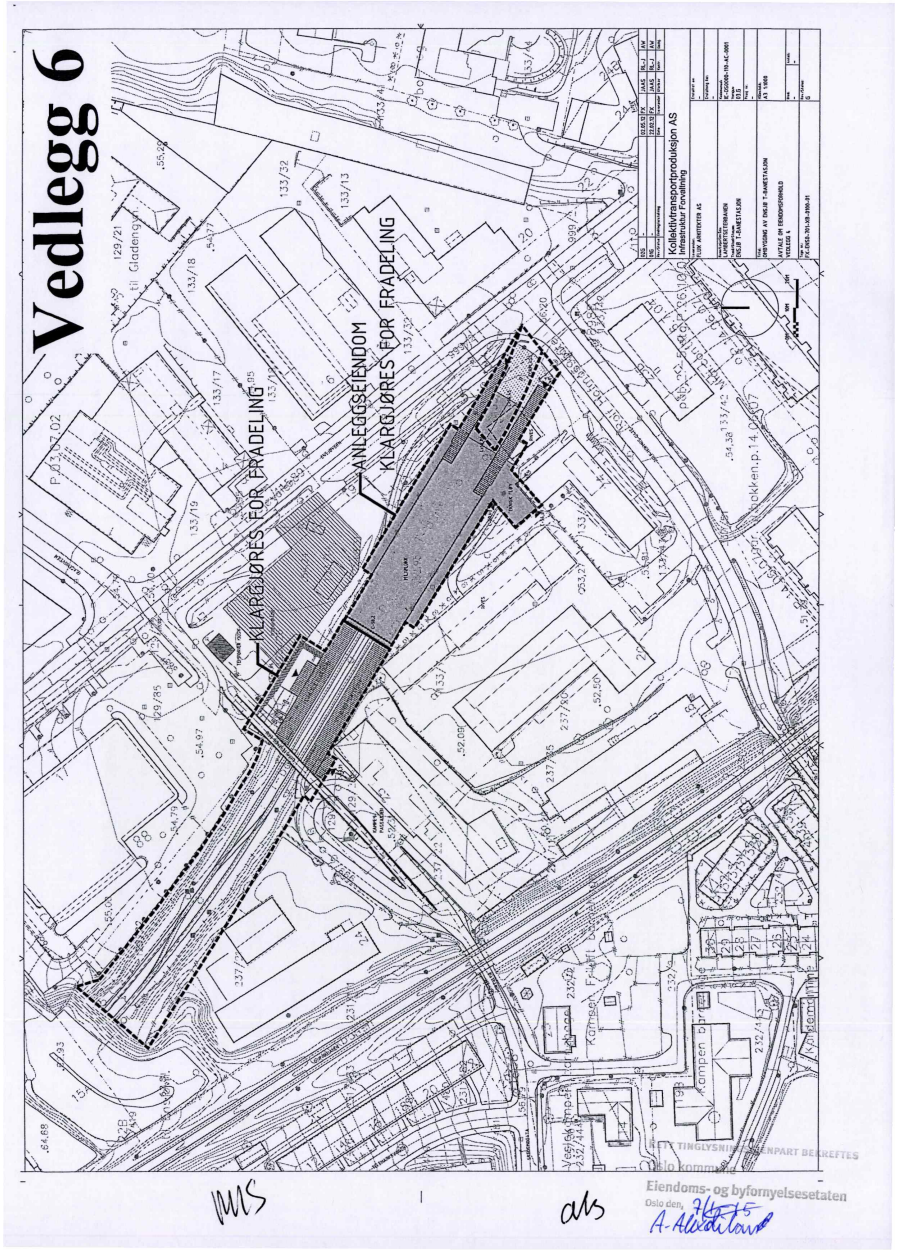
RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15 A. Alexandersen

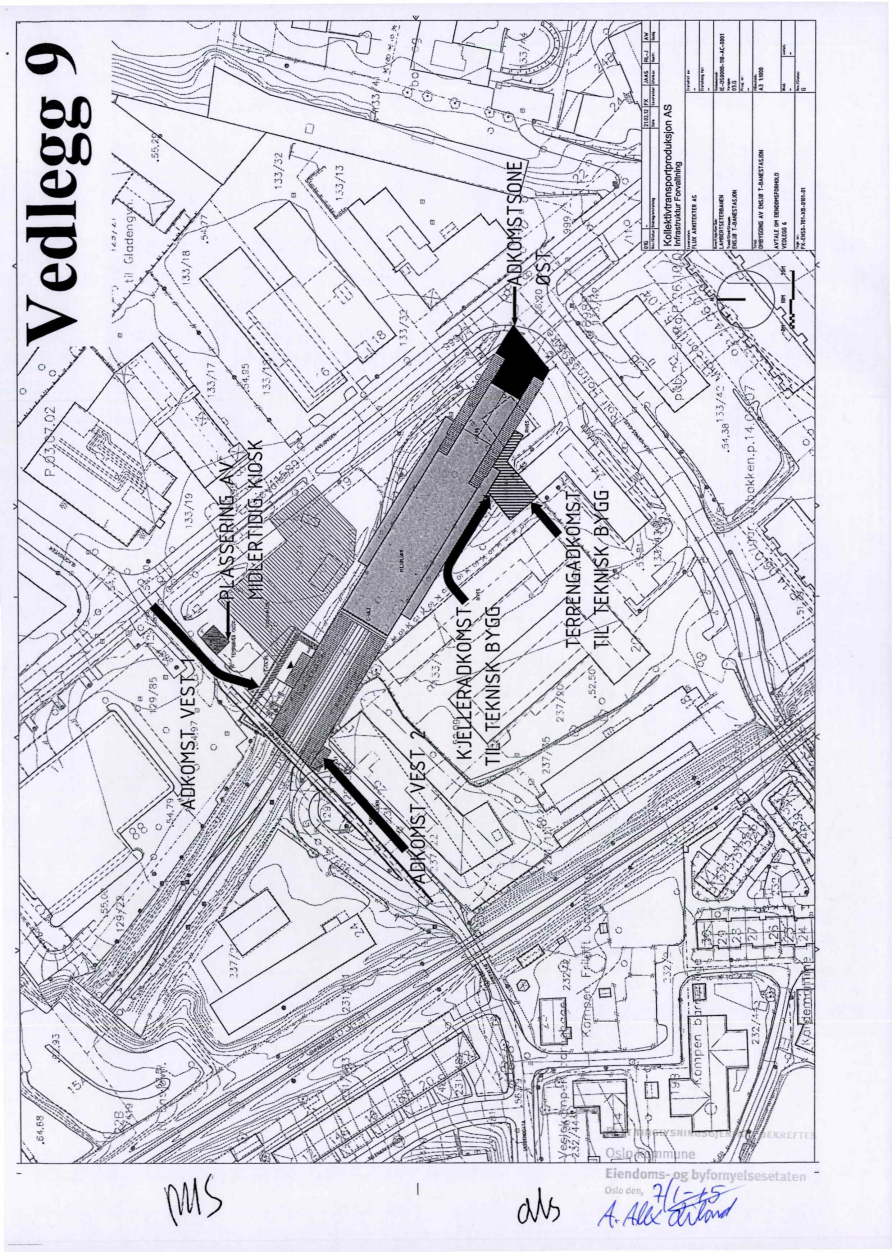
Vedlegg 4

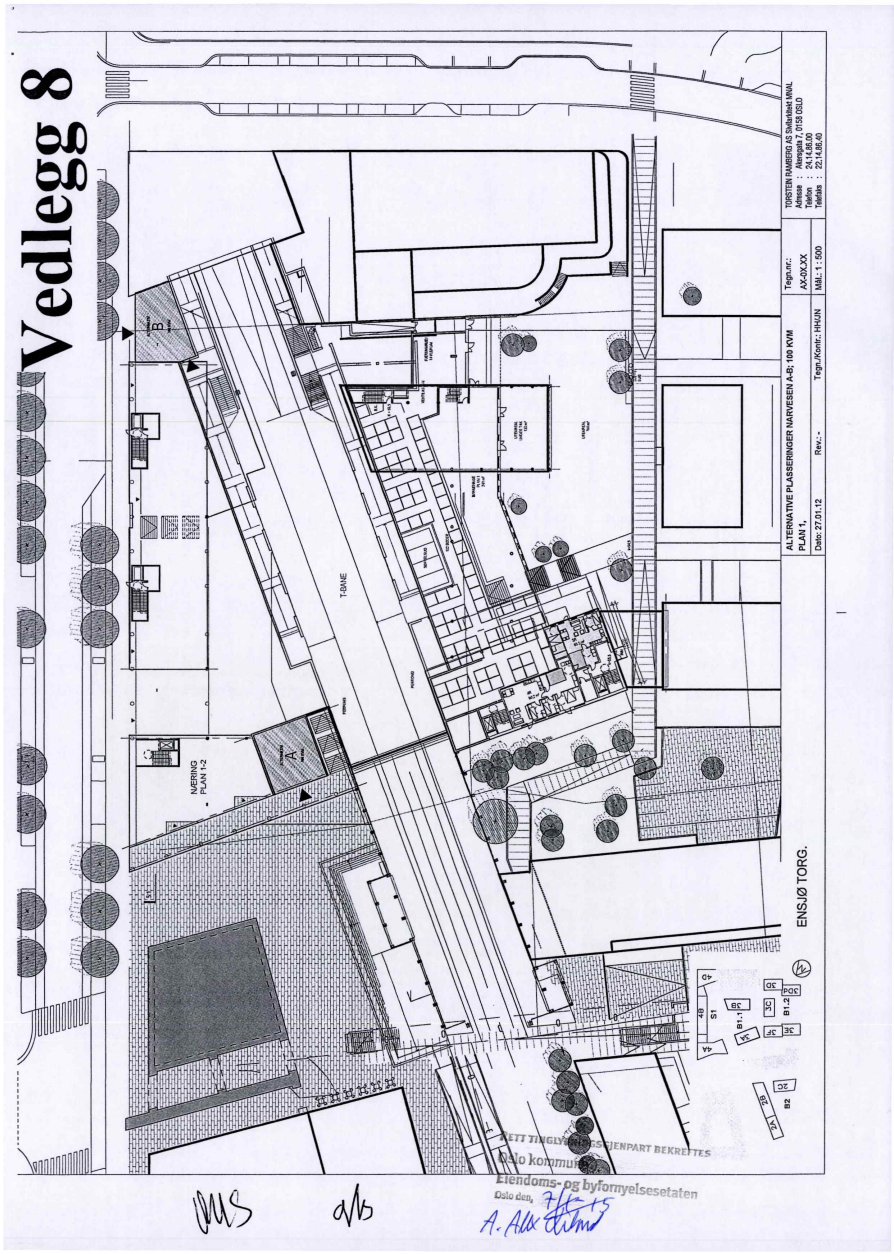


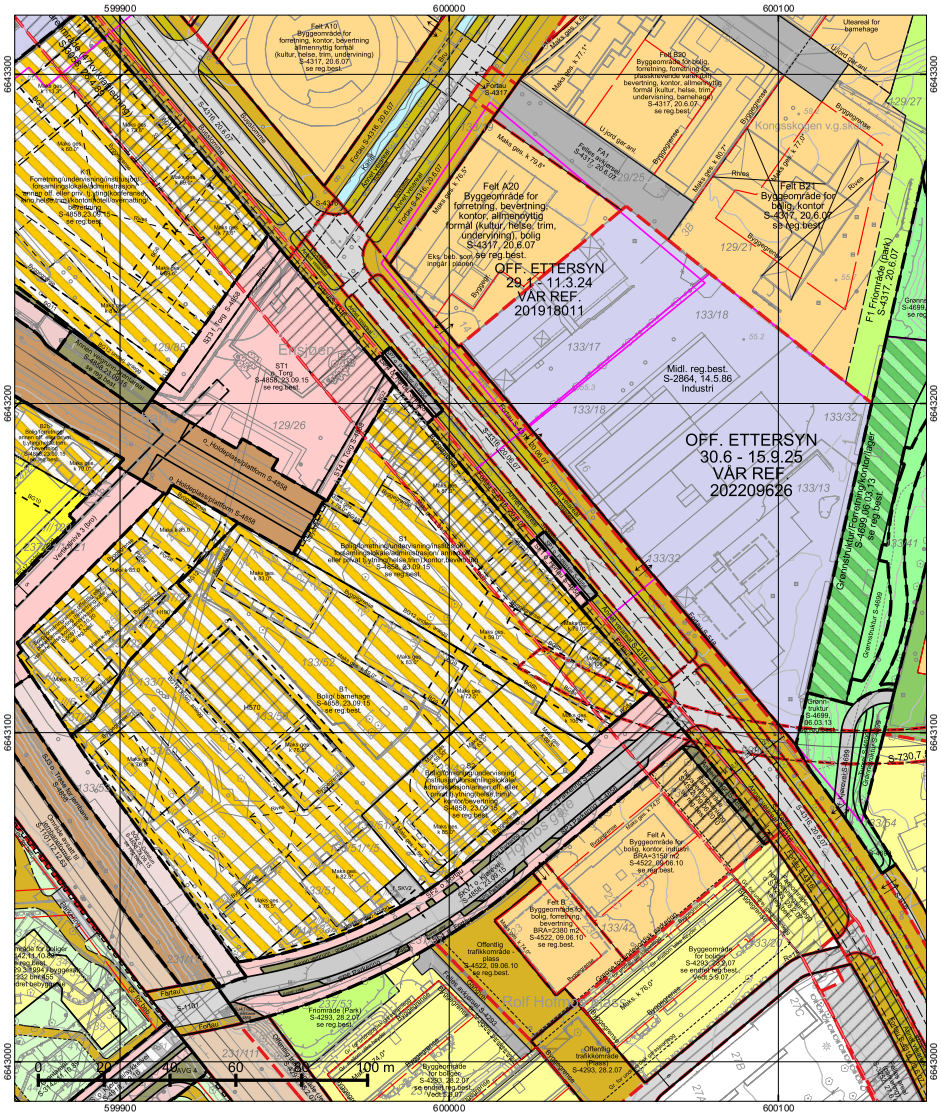
RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alexandersen


Vedlegg 7
Kolletidvannsportproduksjon AS
COWI
Lambertseterbanen
ENSJØ STASJON
IC-ENSO-701-XK-1102 - 02
Snitt 51-51
RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten


Vedlegg 6
KLARGJØRES FOR FRADELING
ANLEGGSEIENDOM
KLARGJØRES FOR FRADELING
Kolletidvannsportproduksjon AS
RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten


Vedlegg 9
PLASSERING AV MIDLERTIDIG KIOSK
ADKOMST VEST
ADKOMST VEST 2
KJELLERADKOMST TIL TEKNISK BYGG
TERRENGADKOMST TIL TEKNISK BYGG
ADKOMST ØST
Kollektivtransportproduksjon AS
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alle Ertland


Vedlegg 8
ALTERNATIVE PLASSERINGER NARVESEN A-B: 109 KVM
PLAN 1,
TORSTEN RAMBERG AS Sivilarkitekt MNAL
ENSJØ TORG.
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Oslo den, 7/1-15
A. Alle Ertland



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151179/ 86524336

Deres ref.:

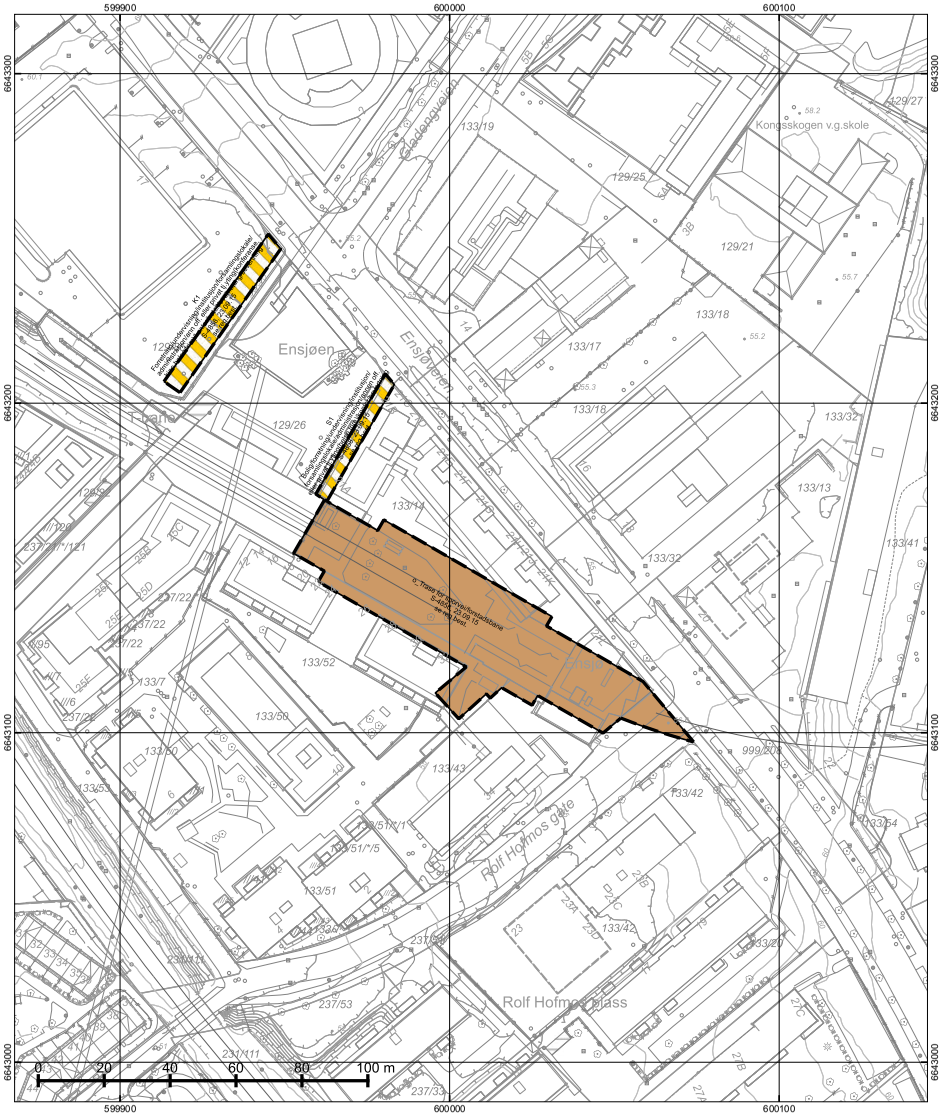
Adresse: Ensjøveien 21

Kommentar:

Gnr/Bnr: 133/14

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
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: 151179/ 86524336

Deres ref.:

Adresse: Ensjøveien 21

Kommentar:

Gnr/Bnr: 133/14

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 452 - Løk/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

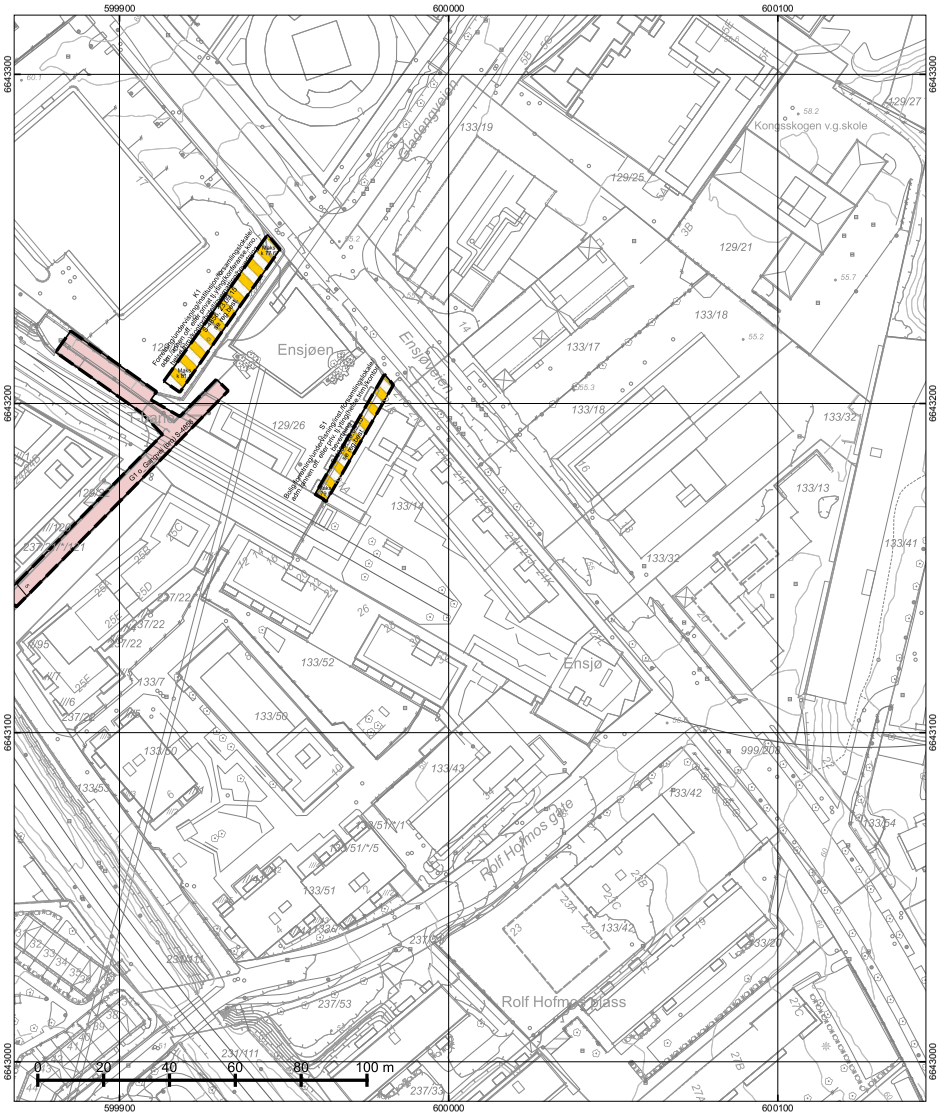
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Brukar



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
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: 151179/ 86524336
Adresse: Ensjøveien 21
Gnr/Bnr: 133/14

Deres ref.:
Kommentar:

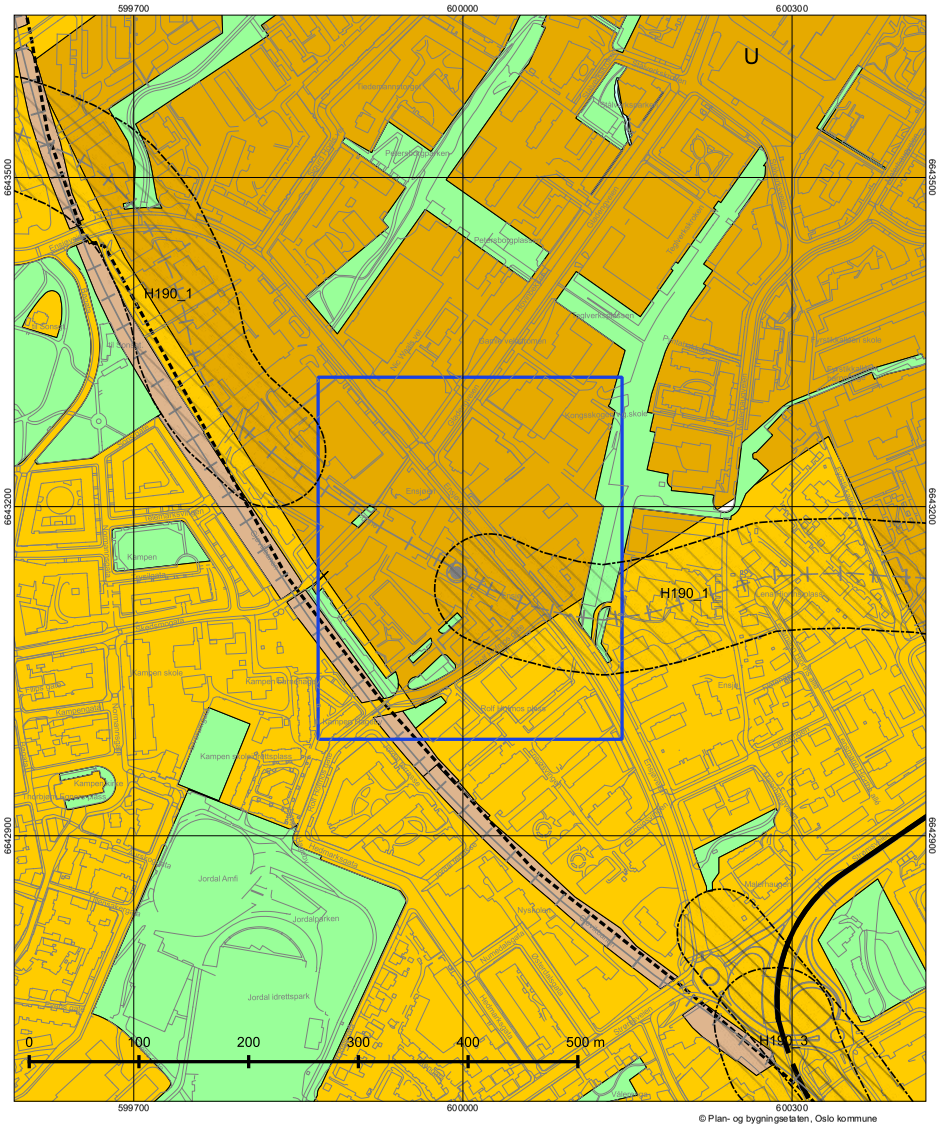
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151179/86524336
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.

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

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

- 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.

- 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.

- 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 uteareal et etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av uteareal et(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av uteareal et(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.

3.6 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.

Vertikalnivå 3

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.

3.1.10.3 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.

3.10 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 utearealene 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 fasademateriale 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 B. Skoe

Une Brita Skoe, bem.

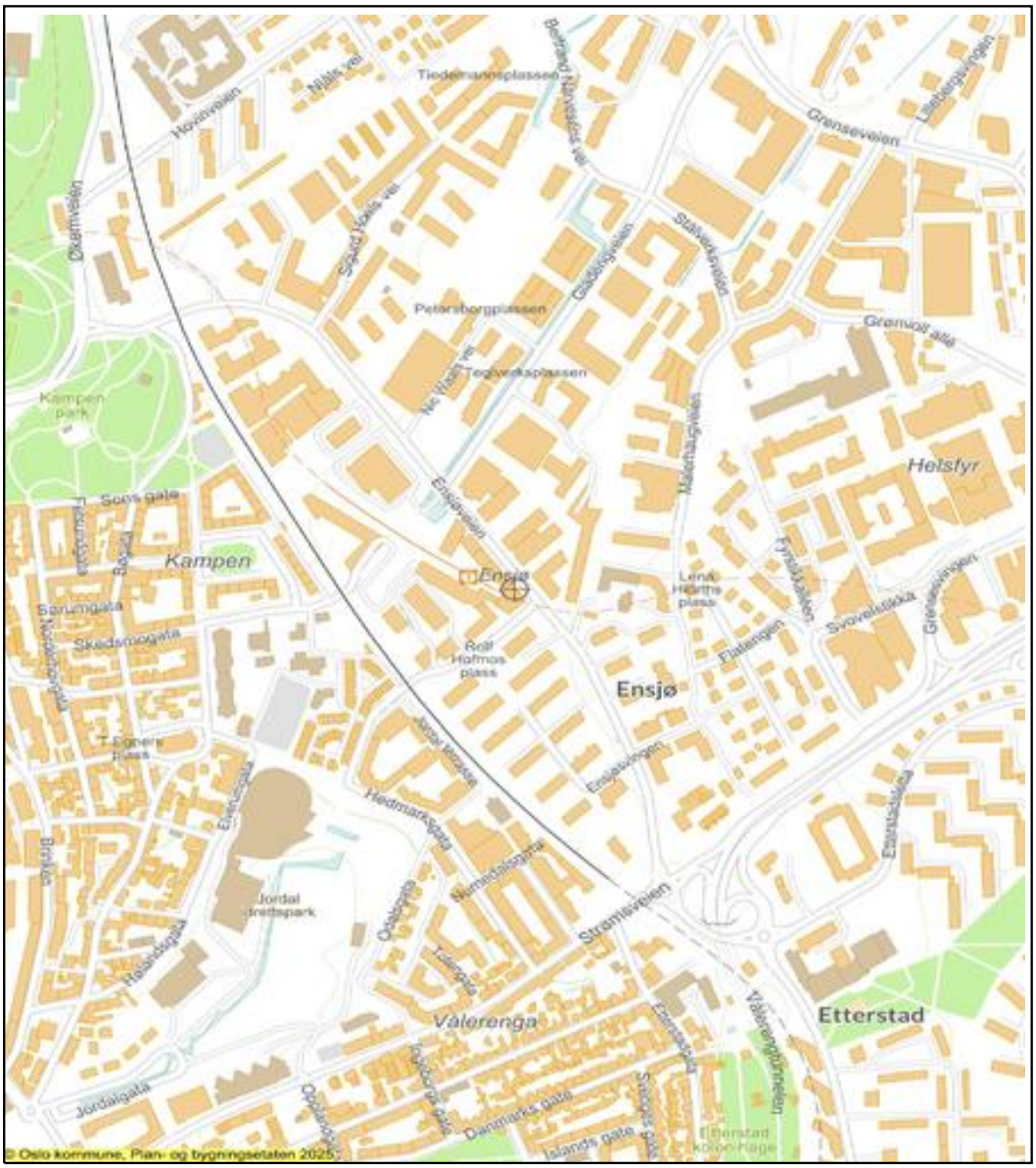
Oversiktskart

Adr.: Ensjøveien 21 L

Gnr bnr : 133 / 14

Bydel : GAMLE OSLO

Skolekrets (2020/2021): Kampen



Dato: 30.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Ensjøveien 21 L Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.12.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kvam
ENSJØVEIEN 21L

Dato: 30.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524336
8912351

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20251230 for ENSJØVEIEN 21L.

GNR. 133 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1940.

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

4702 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

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


599950
600050
600100
Kongssk
6643250
6643200
6643150
6643100
6643050
600000
Gladengveien
Ensjøveien
Ensjøen
Ensjø
Rolf Hofmos gate
Rolf Hofmos plass
133/19
129/25
129/21
133/18
133/17
129/85
129/26
133/14
133/32
133/52
133/50
133/43
133/42
133/51
133/20
999/208
237/53
237/51
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.12.2025 Målestokk 1: 1000

Side 1 av 43
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Kartverket

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 24.10.2018 Kjell Engen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602419633
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	133	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	1	44 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	2	42 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	3	45 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	4	60 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	5	82 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	6	80 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	7	101 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	8	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	9	44 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	10	42 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	11	45 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	12	60 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	13	82 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	14	80 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	15	101 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	16	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	17	44 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	18	42 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	19	45 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 1456159 Tinglyst: 24.10.2018 STATENS KARTVERK

Side 2 av 43
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	20	60 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	21	82 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	22	80 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	23	101 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	24	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	25	44 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	26	42 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	27	45 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	28	60 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	29	82 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	30	80 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	31	101 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	32	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	33	44 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	34	42 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	35	45 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	36	60 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	37	82 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	38	80 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	39	101 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	40	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	41	102 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	42	67 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	43	127 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	44	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	45	54 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	46	91 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	47	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	48	54 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	49	91 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	50	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	51	54 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	52	91 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

09.10.2018 09.41 Side 2 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	53	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	54	54 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	55	91 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	56	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	57	54 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	58	91 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	59	105 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	60	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	61	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	62	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	63	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	64	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	65	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	66	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	67	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	68	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	69	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	70	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	71	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	72	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	73	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	74	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	75	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	76	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	77	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	78	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	79	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	80	85 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	81	104 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	82	104 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	83	98 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	84	37 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	85	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	86	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	87	98 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	88	37 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	89	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	90	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	91	98 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	92	37 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	93	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	94	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	95	98 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	96	37 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	97	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	98	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	99	98 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	100	37 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	101	36 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	102	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	103	116 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	104	104 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	105	46 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	106	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	107	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	108	59 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	109	89 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	110	88 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	111	51 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	112	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	113	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	114	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	115	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	116	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	117	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	118	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	152	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	153	64 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	154	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	155	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	156	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	157	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	158	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	159	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	160	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	161	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	162	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	163	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	164	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	165	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	166	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	167	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	168	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	169	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	170	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	171	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	172	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	173	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	174	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	175	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	176	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	177	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	178	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	179	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	180	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	181	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	182	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	183	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	184	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	119	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	120	51 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	121	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	122	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	123	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	124	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	125	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	126	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	127	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	128	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	129	51 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	130	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	131	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	132	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	133	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	134	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	135	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	136	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	137	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	138	51 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	139	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	140	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	141	49 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	142	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	143	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	144	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	145	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	146	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	147	51 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	148	71 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	149	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	150	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	151	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14.09.2018 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan-og bygningsetaten	Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	Kjetil Enger 48058192

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/Camilla Kristiansen Lunne	996 918 122	cakr@schjodt.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ruseløkkveien 14-16	0201	Oslo	23 01 15 60

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0201	Oslo	133	14	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller=	SE VEDLEGG			Nevner =	SE VEDLEGG														

Dato	Innsenderens underskrift
03.07.18	Camilla Kristiansen Lunne Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	133	14	0	185	47 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	186	81 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	187	84 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	188	66 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	189	73 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	190	143 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	191	151 / 15061	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	133	14	0	192	2028 / 15061	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

09.10.2018 09.41

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 26/6-18		GUNNAR GÅRAED
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 26/6-18		KRISTIAN BRENDE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	133	14	

Dato	Underskrift	Stempel
2.10.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
03.07.18	Camilla Kristiansen Lunne

Camilla Kristiansen Lunne
Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
03.07.18	Camilla Kristiansen Lunne

Camilla Kristiansen Lunne
Advokat

EIERBRØK ENSJØ TORG S1

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	B	44	B
2	B	42	B
3	B	45	B
4	B	60	B
5	B	82	B
6	B	80	B
7	B	101	B
8	B	73	B
9	B	44	B
10	B	42	B
11	B	45	B
12	B	60	B
13	B	82	B
14	B	80	B
15	B	101	B
16	B	73	B
17	B	44	B
18	B	42	B
19	B	45	B
20	B	60	B
21	B	82	B
22	B	80	B
23	B	101	B
24	B	73	B
25	B	44	B
26	B	42	B
27	B	45	B
28	B	60	B
29	B	82	B
30	B	80	B
31	B	101	B
32	B	73	B
33	B	44	B
34	B	42	B
35	B	45	B
36	B	60	B
37	B	82	B
38	B	80	B
39	B	101	B
40	B	73	B
41	B	102	B
42	B	67	B
43	B	127	B
44	B	85	B
45	B	54	B

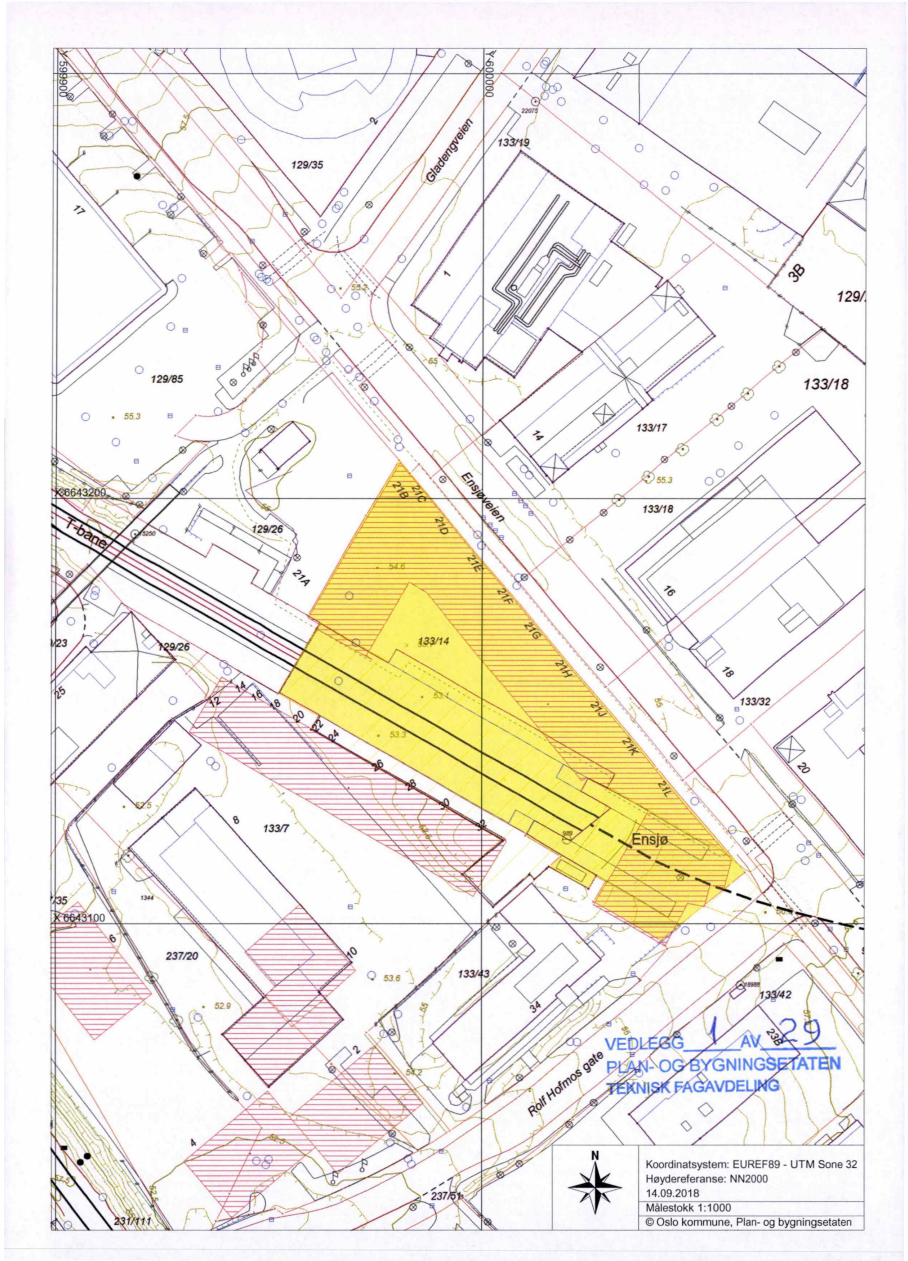
46	B	91	B
47	B	85	B
48	B	54	B
49	B	91	B
50	B	85	B
51	B	54	B
52	B	91	B
53	B	85	B
54	B	54	B
55	B	91	B
56	B	85	B
57	B	54	B
58	B	91	B
59	B	105	B
60	B	84	B
61	B	85	B
62	B	36	B
63	B	36	B
64	B	85	B
65	B	85	B
66	B	36	B
67	B	36	B
68	B	85	B
69	B	85	B
70	B	36	B
71	B	36	B
72	B	85	B
73	B	85	B
74	B	36	B
75	B	36	B
76	B	85	B
77	B	85	B
78	B	36	B
79	B	36	B
80	B	85	B
81	B	104	B
82	B	104	B
83	B	98	B
84	B	37	B
85	B	36	B
86	B	84	B
87	B	98	B
88	B	37	B
89	B	36	B
90	B	84	B
91	B	98	B
92	B	37	B
93	B	36	B
94	B	84	B
95	B	98	B

96	B	37	B
97	B	36	B
98	B	84	B
99	B	98	B
100	B	37	B
101	B	36	B
102	B	84	B
103	B	116	B
104	B	104	B
105	B	46	B
106	B	49	B
107	B	49	B
108	B	59	B
109	B	89	B
110	B	88	B
111	B	51	B
112	B	47	B
113	B	49	B
114	B	49	B
115	B	71	B
116	B	47	B
117	B	81	B
118	B	84	B
119	B	66	B
120	B	51	B
121	B	47	B
122	B	49	B
123	B	49	B
124	B	71	B
125	B	47	B
126	B	81	B
127	B	84	B
128	B	66	B
129	B	51	B
130	B	47	B
131	B	49	B
132	B	49	B
133	B	71	B
134	B	47	B
135	B	81	B
136	B	84	B
137	B	66	B
138	B	51	B
139	B	47	B
140	B	49	B
141	B	49	B
142	B	71	B
143	B	47	B
144	B	81	B
145	B	84	B

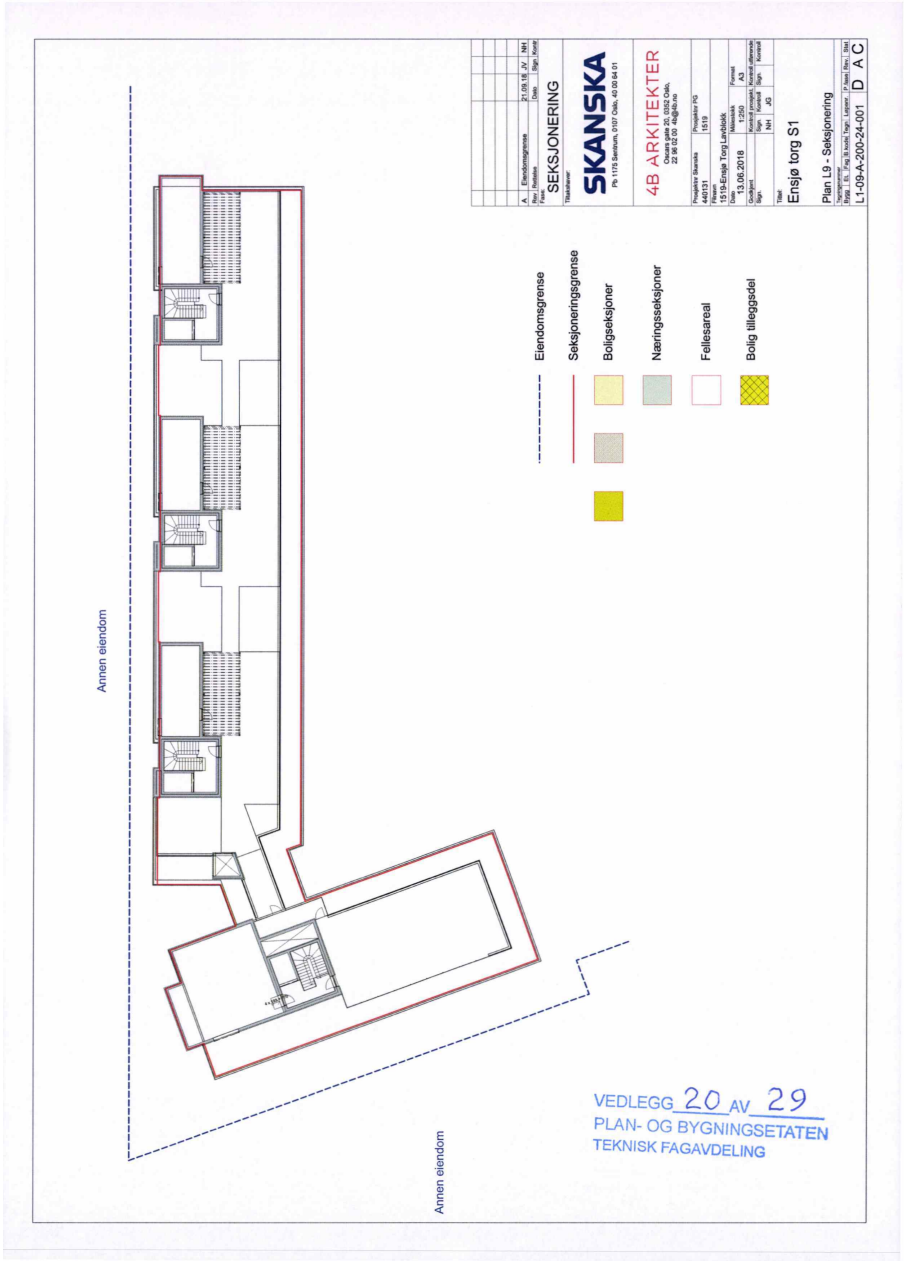
146	B	66	B
147	B	51	B
148	B	71	B
149	B	47	B
150	B	81	B
151	B	84	B
152	B	66	B
153	B	64	B
154	B	71	B
155	B	47	B
156	B	81	B
157	B	84	B
158	B	66	B
159	B	73	B
160	B	71	B
161	B	47	B
162	B	81	B
163	B	84	B
164	B	66	B
165	B	73	B
166	B	71	B
167	B	47	B
168	B	81	B
169	B	84	B
170	B	66	B
171	B	73	B
172	B	71	B
173	B	47	B
174	B	81	B
175	B	84	B
176	B	66	B
177	B	73	B
178	B	71	B
179	B	47	B
180	B	81	B
181	B	84	B
182	B	66	B
183	B	73	B
184	B	71	B
185	B	47	B
186	B	81	B
187	B	84	B
188	B	66	B
189	B	73	B
190	B	143	B
191	B	151	B
192	N	2028	B

SUM BRØK	~~15020~~ 15061

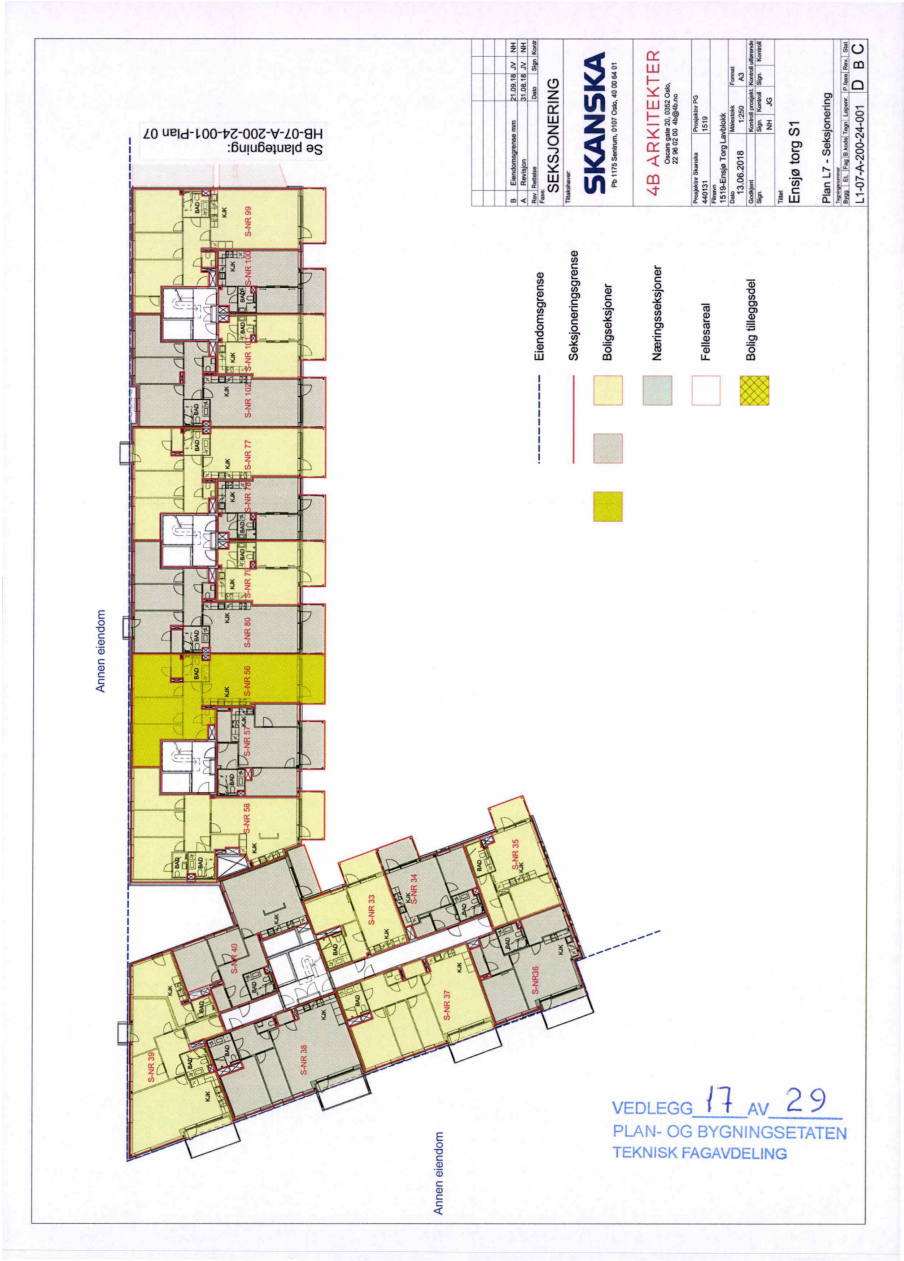

SEKSJONERING
SKANSKA
4B ARKITEKTER
Ensjø torg S1
Plan U1 - Seksjonering
L1-U1-A-200-24-001
Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
Næring tilleggsdel
Annen eiendom
Annen eiendom
VEDLEGG 2 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Gladengveien
Ensjøveien
T-bane
Ensjø
Rolf Hofmos gate
129/35
133/19
129/85
133/18
133/17
129/26
133/14
133/7
237/20
133/43
133/42
133/32
237/51
231/111
VEDLEGG 1 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
14.09.2018
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 34 av 43



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 31 av 43

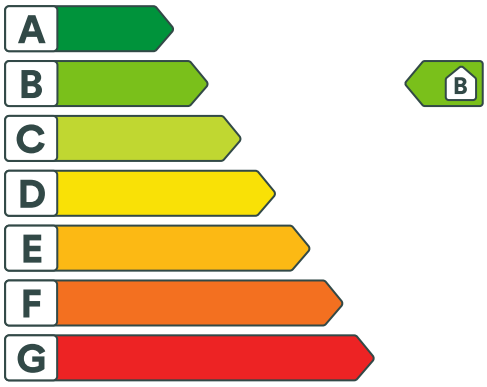


enova

Energiattest



Adresse **Ensjøveien 21J, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367162**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300716630**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **100**	Bruksenhetsnummer **H0702**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **83,36**

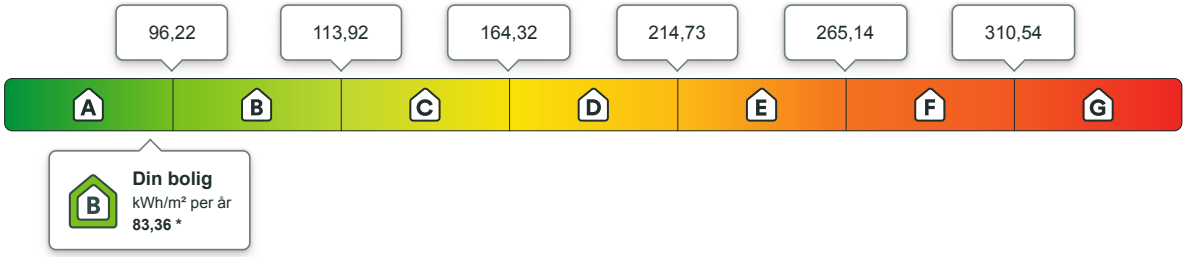
Ensjøveien 21J, 0655 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 010,08	**83,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Ensjøveien 21J, 0655 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Ensjøveien 21J, 0655 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Ensjøveien 21J

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

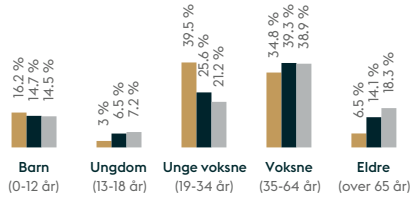
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	2 min 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 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	8 min 4.4 km

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Gladenga Kanvas-barnehage	4 min
Kampen barnehage (0-4 år) 80 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	6 min
Kampen park	7 min
Fresh Fitness Ensjø	2 min
SATS Kampen	6 min

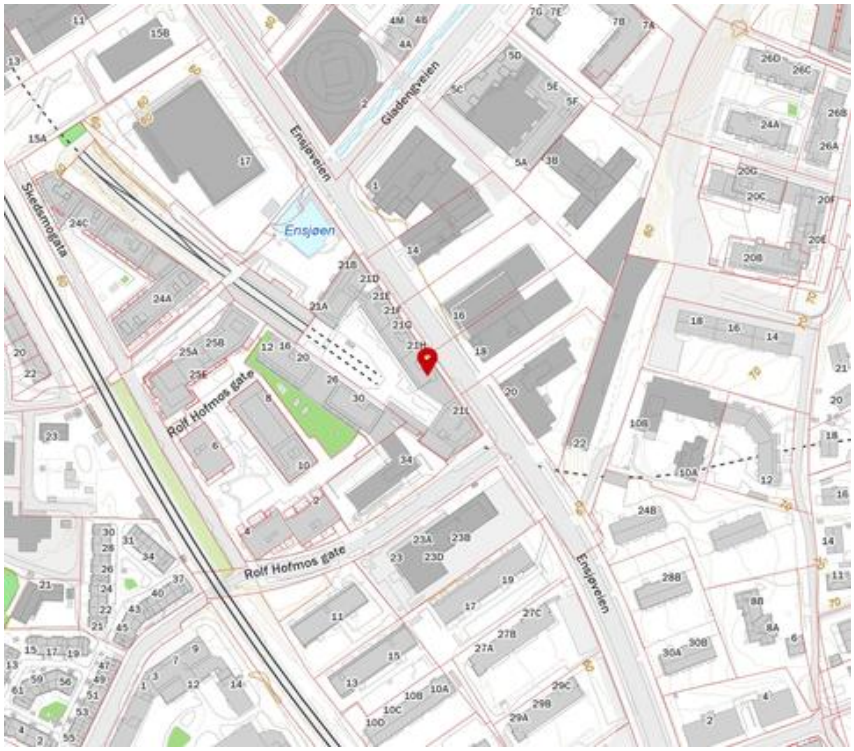
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



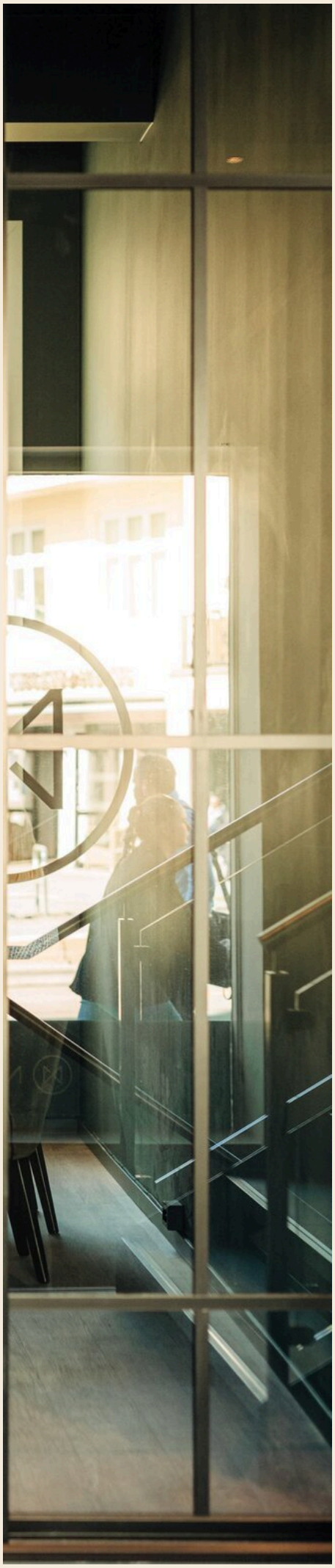
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0288/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ensjøveien 21J 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 133, bnr 14, snr 100 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997