

Ensjøveien 21L



Velkommen til

Ensjøveien 21L



Salgsoppgaven produsert 25. januar 2026

Ensjø

Smakfull, lys og tiltalende 2-roms m balkong og vannbåren gulvvarme| Felles takterrasse | God planløsning | Bygg fra -19

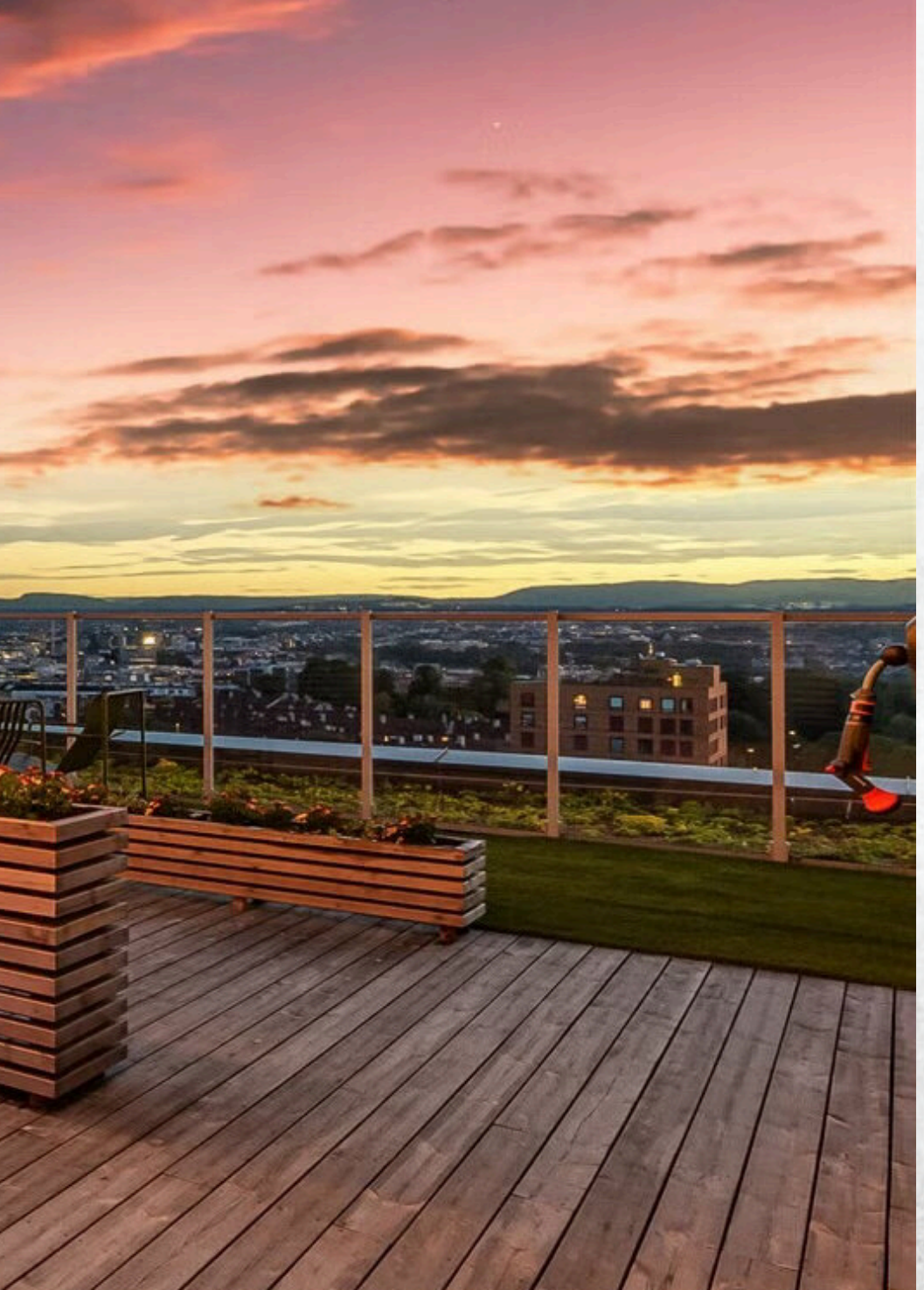
Prisantydning	5 350 000,-
Omkostninger	135 130,-
Totalpris	5 485 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 767,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til rålekre Ensjøveien 21L! En meget lys og lekker 2-roms med usjenert beliggenhet. Bygget stod ferdig i 2019 og holder en god standard. Leiligheten er gjennomført med parkettgulv, store vindusflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Her bor du fint til med "tøffelavstand" til Ensjø Torg med T-bane, butikker og koselige kaféer.

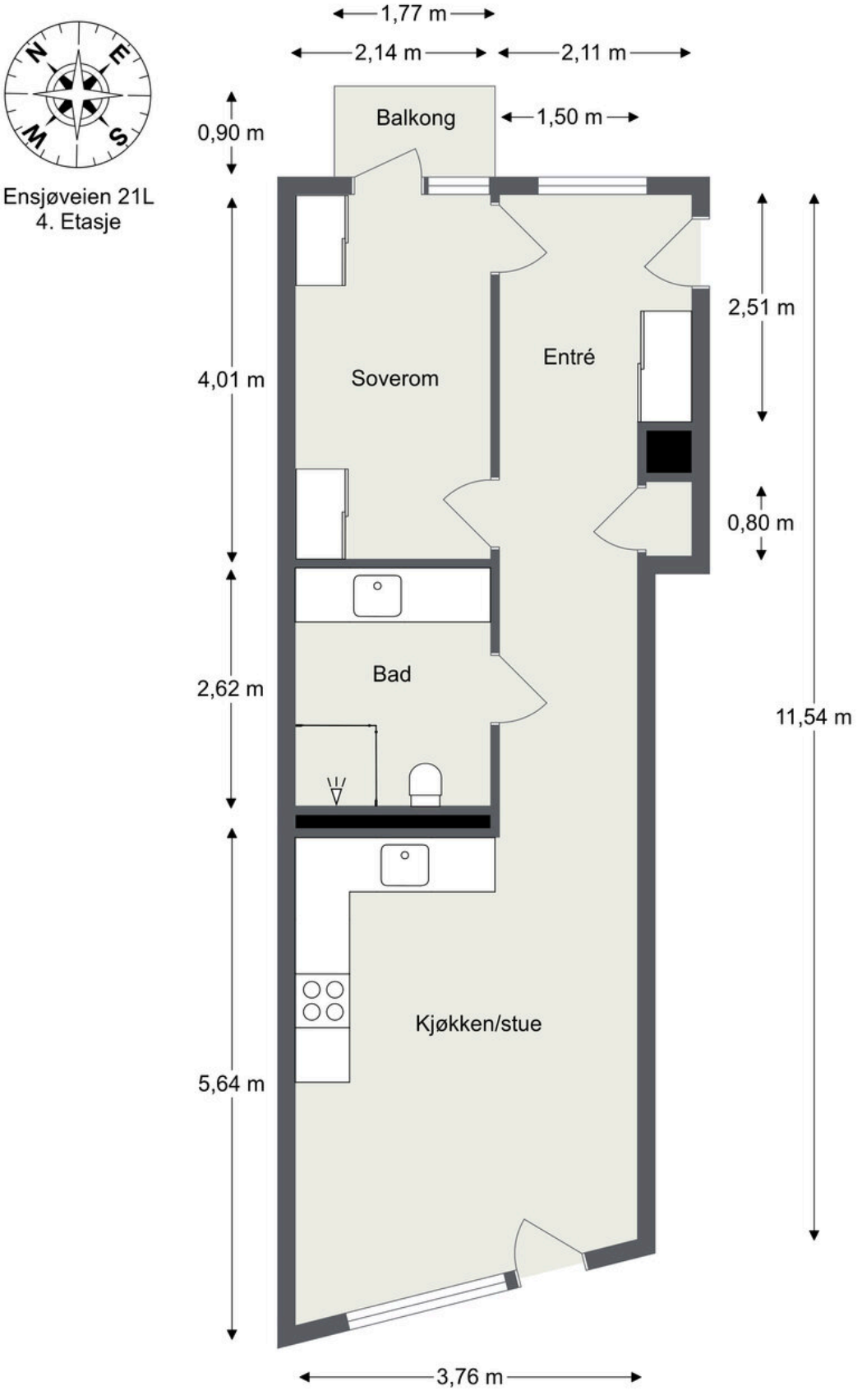
- Fremstående kvaliteter:
- 4.etasje m/heisadkomst
- Nybygg fra 2019
- Gjennomgående leilighet med god planløsning
- Usjenert beliggenhet
- Felles takterrasse med panorama utsikt
- Store vindusflater med nydelig lysinnslipp
- Behagelig vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskostnad
- Ensjø Torg i "tøffelavstand"

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 56 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet




16
18
Schage
DVP















Informasjon

Ensjøveien 21L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0419/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ensjøveien 21L, 0655 OSLO
Gnr 133, bnr 14, snr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Rune Hasnes Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 497 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 56 kvm.

Ikke målbare arealer:
Kott med ventilasjonsaggregat er ikke målbart areal og er derfor ikke en del av

totalt areal.

Innhold

Boligen inneholder bl.a: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard

Bolig rom for rom:

Entré:
Boligen ønsker deg velkommen inn i en lang og romslig entré malt i tidløse farger og parkettgulv. Gode oppbevaringsmuligheter i praktiske garderobeløsninger - bidrar til en ryddig og praktisk hverdag. Videre gir entréen en naturlig flyt videre innover i leiligheten.

Soverom:
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord, samt utstyrt med plassbygd garderobeløsning for oppbevaring. Soverommet har utgang ut på hver sin side av rommet, samt direkte adkomst ut mot balkongen.

Stue:
Stuen er malt i lyse og tidløse farger med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement, og fremstår som et sosialt og trivelig oppholdsrom. I tillegg er det plass til spisegruppe - perfekt for å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster. Direkte ut fra stuen er det utgang ut mot en balkong, som forlenger oppholdsrommet om sommeren.

Kjøkken:
Moderne og pent kjøkken fra 2019 med slette skapfronter. Utstyrt med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Benkeplate i laminat, samt rikelig med plass i skap- og skuffeløsninger. Kjøkkenet har en åpen løsning ut mot stuen, noe som gir en sosial og luftig romfølelse i boligen.

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Tekniske installasjoner:
- Automatiske sikringer
- Sprinkleranlegg er montert
- Røykvarsler er montert
- Heis
- Balansert ventilasjon

Diverse:
- Balkong: 1,6 kvm.
- Kjellerbod: 8,1 kvm.

Parkering

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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.
Svar: Ja
Beskriv: Har vært skjeggkre i bygget men styret bestemte seg for å legge ut åte for fjerning. Ikke hørt noe mer etter det eller sett i
min leilighet

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Er for enkelte leiligheter i sameiet som mener de har hatt et problem med inneklima fra 2022 så styret har listet opp
tiltak. og vurderer videre prosess med Skanska.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Boligblokk over 16 etasjer + kjelleretasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong.

Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende vegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
Fasaden er forblendet med plater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- Ingen TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:
- Ingen TG3

Innbo og løsøre

Følger ikke med handelen:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

- 2160 kWh i året.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 767,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felleskostnader kr 2 137,- pr. md.
- Bredbånd kr 260,- pr. md.
- Oppvarming kr 370,- pr. md.
- Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2 767,- pr. md.

Kommunale avgifter

Ligger i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i felleskostander).
- Ikke tilknyttet alarm.
- Fiber fra Globalconnect 260 kr pr mnd (Inkludert i felles kostnader).

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 227 178,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 908 712,- pr. 2024

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 næringsseksjon 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

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån.

- Ingen felles lån

Fellesformue
Kr 18 069,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 599 627,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 203 ,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
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 bygd "over" Ensjø T-banestasjon.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ensjøveien 21L - beliggende i et attraktivt området 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. Med umiddelbar nærhet til Kampen, samt nærhet til sentrum med grønne omgivelser og et trivelig bomiljø.

Aktivitet og fritid:
Trening- og fritidsmuligheter i området er meget godt. Treningssenteret i nærheten inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle, SATS Kampen, samt Oslo Flight Club. Jordal idrettspark ble ferdigstilt i 2020 og tilbyr moderne fasiliteter som ishockey arena 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Ensjøveien 21L datert 14.01.2020 - Oppføring av langblokk 7 + èn inntrukket etasje og høyblokk i 17 etasjer.

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

som er byggemeldt/godkjent.

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

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/133/14/114:
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

08.01.2026 - Dokumentnr: 25885 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.10.2018 - Dokumentnr: 1456159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 114
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/15061

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (snakk med Ole, du får sikkert hyggeligere pris) kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 020,- 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 25. januar 2026

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

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.

Vedlegg

Ensjøveien 21L

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ensjøveien 21L
0655 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 08/01/2026

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:133, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Rune Hasnes Eriksen
Seksjonsnummer:	114
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	4702 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Hasnes Eriksen
Befaringsdato:	06.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med en variasjon av nyere og eldre blokkbebyggelse, samt noe næringsvirksomhet. Blokken er bygd "over" Ensjø t-banestasjon.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 16 etasjer + kjelleretasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende vegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med plater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Overflatene har ingen særlige bemerkninger foruten mindre sprekkdannelser i enkelte plateskjøter og et hull i en gipsforing ved balkongdøren på soverommet.
Badet er et prefabrikkert våtrom og har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Dokumentasjonen tilhørende badet foreligger.
Kjøkkeninnredning fra 2019 og med normal bruksslitasje med hensyn til alderen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,52 m. Stedvis lavere takhøyde forekommer.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme på badet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet som er plassert i gangen.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Sprinkleranlegg er montert.
Røykvarsler er montert.
Balansert ventilasjon.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
www.boligperm.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og tilgjengelige dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling på badet.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det ble ikke opplyst om at det har blitt utført vesentlige endringer i leiligheten siden byggeåret.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	8	0	0
4. Etasje	48	0	0	2
SUM BYGNING	48	8	0	2
SUM BRA	56			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Rommet hvor ventilasjonsaggregatet er montert er ikke medtatt i leilighetens areal da dette rommet har en dybde på mindre enn 60 cm og er dermed ikke målbart.
Rørsjakten som går ved siden av rommet hvor ventilasjonsaggregatet er plassert, er medtatt i arealet.

Gulvareal, inkludert rommet med ventilasjonsaggregatet som ikke er målbart: Ca 49 kvm.
Kjellerbod, merket med "T114": 8,1 kvm.
Balkong: 1,6 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rune Hasnes Eriksen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/01/2026

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Prefabrikkert bad fra 2019 med flislagte vegger og systemhimling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme i følge hjemmelshaver.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 + oppkant.
Fallforholdet på øvrig baderomsgulv ble målt til ca 1:100 i retning av dusjen.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis i forkant av dørterskelen ble målt til ca 25 mm og anses å være iht krav.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2019 med tilhørende vannlås.
Synlig klemring i sluket. Synlig membran under klemringen.
Badet er prefabrikkert og har en SINTEF-godkjenning hvor oppbygningen av badet er dokumentert.

Hulltagning ble ikke utført da badet er prefabrikkert og er dermed unntatt denne bestemmelsen i forskriften.
Fuktsøk ble utført på overflatene og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2019 med laminerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Ventilator med avtrekk til egnet anlegg.
Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

TG 1 2.2 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 4 mm internt.
- Gang: 5 mm internt.
- Totalt langs leiligheten(yttervegg-yttervegg): 8 mm.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Merknader: Avvikene er iht toleransekravene som er satt iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom er originale fra byggeåret og fremstår som velholdt.
Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje.
Sprekkdannelser forekommer i en plateskjøt mellom vinduet og balkongdøren på soverommet, samt noen mindre riss. Et hull i gipsforingen til balkongdøren(pga innvendig rullgardin) på soverommet har oppstått. Lokal utbedring er mulig.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2019.
Utvendig screen på stuevinduet.
Balkongdører med 2 og 3-lags glass fra 2019.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong med adkomst fra soverommet.
Rekkverket ble målt til 121 cm og er iht dagens krav.
Balkongen består av en utkragende stålkonstruksjon og med et gittergulv. Normal slitasje på overflatene.

Glassrekkverket til den franske balkongen ble målt til 122 cm høy og anses å være iht krav.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og med et fordelerskap i gangen og i himlingen på badet.
Hovedstoppekranene er montert i fordelerskapet som er plassert i gangen og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Overløp er etablert i begge fordelerskapene og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet via en åpning i skapluken(himling) og fra en siklemikk ved dusjen.
Magnetventilene til den automatiske vannstopperen er montert i fordelerskapet i gangen.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Drenshull er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Merknader: Dokumentasjon på installasjonene foreligger digitalt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon og aggregatet er plassert i et kott i leiligheten.
Filteret ble sist skiftet i januar 2026 i følge hjemmelshaver.
Mekanisk avtrekk er montert på badet og på kjøkkenet.
Mekanisk tilluft er etablert på soverommet og i stuen/kjøkkenet.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble fremvist en samsvarserklæring for det originale el-anlegget og denne ligger på den digitale boligpermen.
Det ble ikke opplyst om at det har blitt utført ytterligere endringer på el-anlegget siden byggeåret.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere.
Kursbetegnelsen foreligger. Det bemerkes av kurs "Q1" ikke er oppført på kursbetegnelsen.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens planløsning.
Merk at aggregatet til ventilasjonen er idag bygget inn i et eget rom/kott. I de opprinnelige tegningene er ikke dette arealet tegnet som et eget rom. Dette vil påvirke arealet til leiligheten da kottet har en dybde på mindre enn 60cm og er dermed ikke målbart areal.

Hjemmelshaver fremviste tilgjengelige dokumentasjon og denne ligger digitalt på www.boligperm.no.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Rune Hasnes	9578-5999-4-2228704	2026-01-02 13:36:34

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
2. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0419/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ensjøveien 21L, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Rune Hasnes Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9205423
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

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

Beskriv: Har vært skjeggkre i bygget men styret bestemte seg for å legge ut åte for fjerning. Ikke hørt noe mer etter det eller sett i min leilighet

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg fra des 2019

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?

Ja

Beskriv: Er for enkelte leiligheter i sameiet som mener de har hatt et problem med inneklima fra 2022 så styret har listet opp tiltak. og vurderer videre prosess med Skanska

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0419/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksen, Rune Hasnes	**2026-01-02**

Identifikasjon

bankID Eriksen, Rune Hasnes

Signicat

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

Nordvik Bærum
E-post: v.kvam@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 09.01.2026
Vi viser til forespørsel av 09.01.2026

Boligselskap: Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921866542
Gnr./bnr: 133 / 14
Eier(e): Rune Hasnes Eriksen

Seksjons-/andelsnr: 114
Adresse: Ensjøveien 21L, 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 2 137,- pr. md.
Bredbånd	kr 260,- pr. md.
Oppvarming	kr 370,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2 767,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 069	kr 4 112

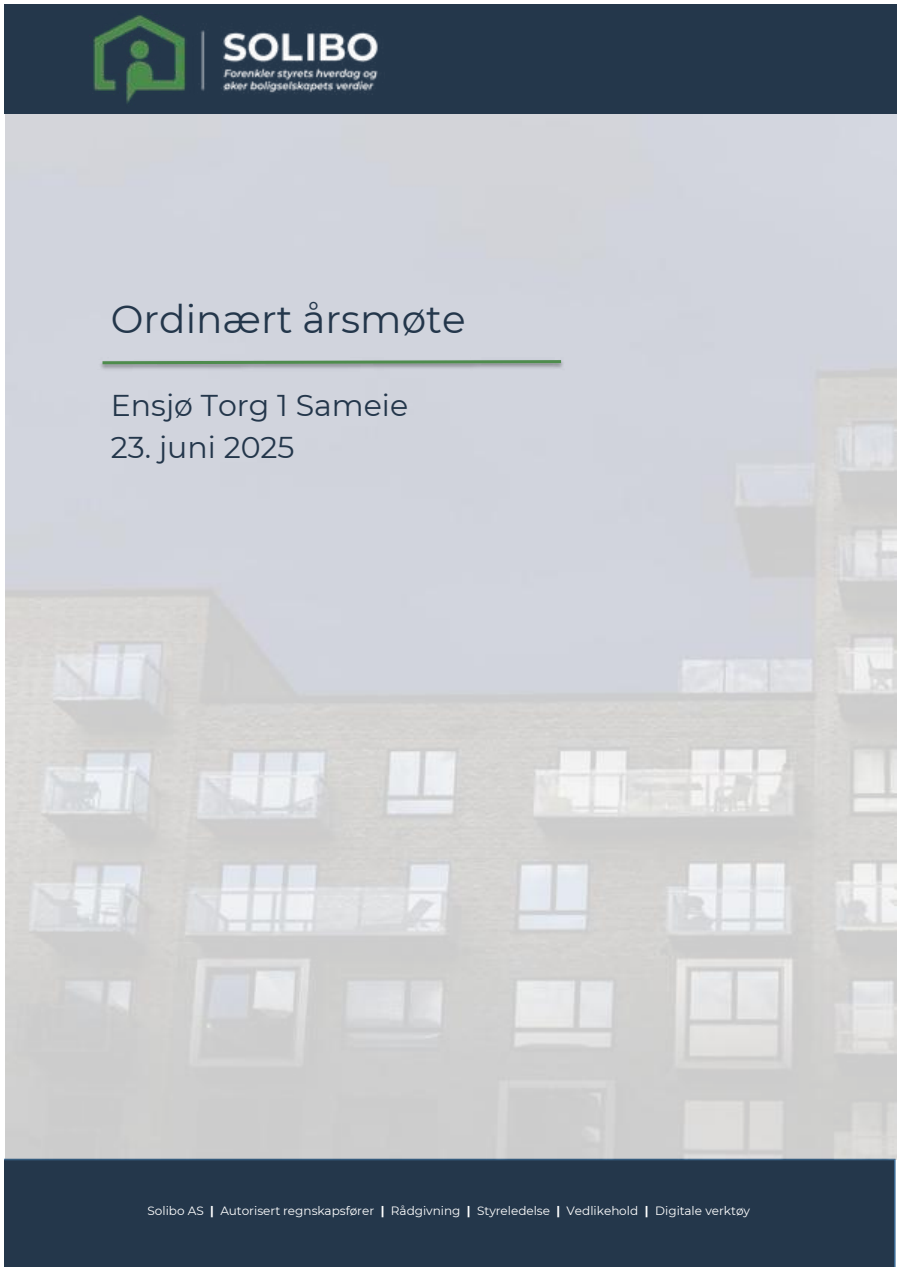
Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

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.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Ordinært årsmøte

Ensjø Torg 1 Sameie
23. juni 2025

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.*»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig 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.

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 innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: *https://home.solibo.no/hp/et1/kontakt*

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet 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 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ensjø Torg 1 Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming.

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 13.06.2025 til og med 20.06.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 23.06.2025 kl. 12.00 til og med 30.06.2025 kl. 23.30



Trykk her for å avgi din stemme

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
6. **INNGLASSING AV BALKONGER**
7. **OPPGRADERING AV PERGOLA**
8. **FLISER PÅ VEGG OPPGANG D**

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Even Gjelsås.

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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Gjelsås	På valg:	2025
Styremedlem	Merethe E.R. Ødegård	På valg:	2025
Styremedlem	Jan Røkke	På valg:	2026
Styremedlem	Ole-Martin Arum Martinsen	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

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6806201

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 ikke sameiet 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

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.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Ensjø Torg 1 Sameie

Orgnr: 921 866 542

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 538 830**	**2 505 104**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	599 627	1 024 947
Avskrivninger	0	19 698
Endring av andel egenkapital i fellesanlegg	4 137	10 919
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**595 490**	**1 033 727**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 134 321**	**3 538 831**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	5 278 542	4 438 679
Kortsiktig gjeld	1 144 222	899 849
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 134 321**	**3 538 830**

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2, 18	7 820 449	7 825 656	7 809 700	7 812 196
Annen driftsrelatert inntekt	3	31 261	31 686	31 500	32 445
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 851 710**	**7 857 342**	**7 841 200**	**7 844 641**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	47 712	44 730	47 480	48 904
Styrehonorar	5	338 381	317 232	338 487	348 641
Forsikring		456 275	414 994	457 960	504 956
Forretningsførsel		200 908	211 593	265 179	273 134
Revisjon		12 038	0	10 102	10 405
Kommunale avgifter	6	2 185 000	1 611 281	2 040 262	2 186 175
Konsulenthonorar		191 000	0	105 000	50 000
Eiendomsskatt		9 324	7 560	8 486	8 740
Avskrivninger		0	19 698	40 000	40 000
Energi/fyring	7	414 906	904 288	795 153	382 800
Kabel-TV/internett		599 508	599 508	628 992	617 011
Kostnader Ensjø Torg Garasjesameie		12 361	10 586	0	0
Vedlikehold	8, 18	1 435 876	1 499 072	1 763 201	1 779 486
Vaktmestertjenester	9	627 653	542 020	556 500	746 445
Renhold	10	319 708	251 836	277 564	318 909
Andre driftskostnader	11	552 050	411 580	572 083	628 871
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 402 699**	**6 845 977**	**7 906 447**	**7 944 478**
DRIFTSRESULTAT		**449 011**	**1 011 365**	**-65 247**	**-99 837**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	151 010	13 582	100 000	99 634
Finanskostnader		394	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-150 616**	**-13 582**	**-100 000**	**-99 634**
Resultat		**599 627**	**1 024 947**	**34 753**	**-203**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	599 627	1 024 947		
SUM DISPONERING		**599 627**	**1 024 947**		

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	**14**	8 319	4 183
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 319**	**4 183**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		335 611	210 285
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	209 442	171 499
Andre kortsiktige fordringer		300 234	0
Bankinnskudd		4 433 255	4 056 896
SUM OMLØPSMIDLER		**5 278 542**	**4 438 679**
SUM EIENDELER		**5 286 862**	**4 442 862**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**13**	4 142 640	3 543 013
SUM EGENKAPITAL		**4 142 640**	**3 543 013**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 617	169 339
Brenselsregnskap	**16**	226 493	59 195
Annen kortsiktig gjeld	**17**	588 112	671 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 144 222**	**899 849**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 286 862**	**4 442 862**

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ensjø Torg 1 Sameie

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 28-05-2025 11:02:07 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Felleskostnad brøk	6 458 177
Felleskostnad likt	687 000
Kabel-TV/Internett	595 400
Ventilasjon*	79 872
Sum innkrevde felleskostnader	**7 820 449**

* Se note 18

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Leieinntekt	31 261
Sum annen driftsrelatert inntekt	**31 261**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 47 712.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 338 381.

NOTE 6 - KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	1 281 445
Renovasjonsgebyr	903 555
Sum kommunale avgifter	**2 185 000**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	213 023
Fjernvarme	201 883
Sum energi/fyring	**414 906**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Varme og Sanitær (uforutsett)	10 196
Vedlikehold heis	56 991
Brann og nødlys	38 184
Tilkobling Brannvesent	164 751
Varme og Sanitær (fast)	23 055
Ventilasjon (fast)*	171 758
Serviceavtale heis	251 648
Dører og porter	119 828
Oppussing/modifikasjoner	599 465
Sum vedlikehold	**1 435 876**

* Se note 18

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	600 546
Vaktmestertjenester tillegg	27 107
Sum vaktmestertjenester	**627 653**

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC Oneflow ID 10835710 Page 5 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ensjø Torg 1 Sameie

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	39 687
Renhold	244 214
Renhold tillegg	35 807
Sum renhold	**319 708**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	60 480
Egenandeler forsikring	16 000
Vintervedlikehold	52 702
Sommervedlikehold	41 303
HMS	6 953
Vakthold	128 708
Annen fremmed tjeneste	46 346
Øredifferanser	-3
Bank og andre transaksjonskostnader	14 788
Annen kostnad	175 242
Konstaterte tap på fordringer	9 532
Sum andre driftskostnader	**552 050**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	146 873
Annen finansinntekt	4 137
Sum finansinntekter	**151 010**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 543 013
Overført til/fra egenkapital	599 627
Opptjent egenkapital 31.12	**4 142 640**

NOTE 14 - ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Selskapet eier 207/5276 deler av Ensjø Torg Garasjesameie. Selskapets andel av garasjesameiets egenkapital var kr 8 319 pr. 31.12.23.

Garasjesameiet hadde pr. 31.12.23 en samlet gjeld på kr 616 057. Selskapet har pro rata-ansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden. Garantiansvaret beløper seg til kr 24 171.

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 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	125 650
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	49 959
Andre forskuddsbetalte kostnader	33 833
Sum forskuddsbetalte kostnader	**209 442**

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC Oneflow ID 10835710 Page 6 / 9

NOTE 16 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørerende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg	2 238 794
Forskuddbetalt fra eierne	2 465 287
Sum brenselsregnskap	**-226 493**

Avregnet periode: 01.01.2024-31.12.2024

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	273 724
Avsetning andre forpliktelser	314 388
Sum annen kortsiktig gjeld	**588 112**

NOTE 18 - VENTILASJON

* Seksjon 1-104 har felles ventilasjon for bolig og kostnader knyttet til service og vedlikehold utgjør estimert 52,3 % av sameiets ordinære kostnad til service og vedlikehold for ventilasjon. Innbetalinger til konto 3696 Ventilasjon (note 2) føres derfor mot tilsvarende kostnad på konto 66122 Ventilasjon (fast) (note 8).

✔ Signert 28-05-2025 11:02:07 UTC Oneflow ID 10835710 Page 7 / 9

BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØ TORG 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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)

Primary Document Hash: 2F1A1F4A47FA2AB0AF1E14FC4DC0C0...

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.


PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-29 12:25:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CY16J-EA3T8-QWDHH-7QLVC-GQ1OL-2WKHW

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte datoene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se https://eutl.penneo.com.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner. Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Ole Martin Arum Martinsen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer
Gøkhan Devran Tokat stiller til valg som styremedlem for 2 år
Merethe E. R. Ødegaard stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. INNGLASSING AV BALKONGER

Forslagsstiller:

Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønske om at årsmøte behandler en prinsipiell tillatelse av innglassing av balkonger. Saken har vært oppe til behandling tidligere, men har nå fått ligge noen år i ro. Innglassing har tidligere skapt stort engasjement både for og imot. Et betydelig antall beboere har ønsket innglassing, men forslaget har tidligere ikke nådd det nødvendige flertallet da også mange har vært imot en prinsipiell tillatelse til innglassing.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har siste ordet i en eventuell tillatelse, og forslaget gjelder kun en prinsipiell avklaring til hvordan styret skal behandle søknader om innglassing og hvilke retningslinjer som skal være gjeldene.

Alle kostnader til søknad, montasje og vedlikehold må dekkes av den enkelte beboer som ønsker innglassing av sin balkong, og vil ikke medføre kostnader for de som ikke vil være med på tiltaket.

<u>En oppsummering av tidligere argumenter for og imot:</u>

For innglassing:
- Er valgfritt
- Gir mulighet for lufting gjennom reduksjon av støy, støv og pollen
    - Anses som et avbøtende tiltak for ulemper i forbindelse med inneklima utfordringer i sameiet (temperatur, lukt og støy)
        - Reduserer støy (opptil 20 db ifølge leverandør)
- Et stort antall beboere ønsker dette
- Forlenger brukssesongen
- Redusert slitasje fra vær og vind
- Gir mulighet for å stenge av balkongen for duer og andre fugler

Imot innglassing:
- Kan påvirke fasadens utsende
- Kan føre til en fortettet følelse mot nabobalkonger
- Røyking kan føre til at lukten ledes opp til nabobalkong ved avstenging
- Beboere kan innrede dette som et ekstra rom og skape et rotete utrykk fra gaten

Det finnes argumenter både for og imot, og et viktig prinsipp er at det er valgfritt og at kun de som ønsker det må betale.

Innglassing vil være i tråd med Oslo kommune sitt planprogram for Ensjøbyen (VPOR), der innglassing nevnes spesifikk som et avbøtende tiltak som kan vurderes i områdene rundt de mest trafikkerte gatene slik som Ensjøveien.

I tråd med dette legges det frem 2 alternativer for årsmøte:
1. kun å tillate innglassing av balkonger i høyblokken på fasade mot syd og øst (mulig eksponering mot støy fra Ensjøveien), vil man unngå den fortettede følelsen som kan oppstå i bakgården.
    - Balkongene i oppgang L mot syd og øst kan innglasses med minimal påvirkning av fasaden og uten en fortettende følelse da det kun er en gjenstående del som ikke allerede er glasset inn i dag.
2. Innglassing av balkonger i hele sameiet godkjennes av Styret basert på søknad så fremt retningslinjene er ivaretatt

Begge forslagene legger opp til at styret kun skal gi tillatelse til innglassing hvis gitte retningslinjer er fulgt, som gjør at hver leilighet vurderes individuelt og med egen søknad til styret.

For å imøtekomme innvendingene mot innglassing forslås det at det utarbeides egne retningslinjer som må hensyntas for at styret kan godkjenne søknader:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold
- Likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Søker må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider)
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
    - *«Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.»*
- Forutsetter godkjenning av PBE før tiltak iverksettes

Utover dette legges også følgende presisering inn i husordensreglene:

«Røyking aller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)»

> Vedtektene punkt 3-1 (2): *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte*

Illustrasjonsbilde med og uten innglassing:



Bilde av oppgang L fasade mot sør og øst:



Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene *3-1 (2) og* 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.
- Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene *3-1 (2) og* 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:

- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking aller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

Styrets vurdering:

Basert på tilbakemeldingene fra formøte avholdt 11.juni 2025 anbefaler Styret at vedtaket som gir Styret mandat til å godkjenne søknader som følger retningslinjene kan godkjennes for samtlige seksjoner i sameiet og ikke bare fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate.

Styret presiserer at tiltaket er helt frivillig, og vil i sin helhet bekostes av de som ønsker tiltaket gjennomført for sin seksjon. Styret vil ved positivt vedtak koordinere innhenting av overordnet tilbud fra leverandører som også kan bistå med søknad til PBE. Den enkelte seksjonseier vil eventuelt inngå avtale direkte med leverandør.

7. OPPGRADERING AV PERGOLA

Forslagsstiller:

Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag 3 pergolaer på takterrassen i 8.etg og 1 pergola på taket i 17.etg. Disse pergolaene har blitt oppgradert med lys og varme, men er fremdeles utsatt for vær og vind. For å gi økt bruksverdi av takterrassene er det derfor kommet forslag om å skjerme en eller flere pergolaer mot vær og vind ved hjelp av tak og skyvedører i glass.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

8. FLISER PÅ VEGG OPPGANG D

Forslagsstiller:

Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:

Oppgang D er sameiets nest største oppgang med i overkant av 40 seksjoner. Inngangspartiet her er relativt langt og smalt som har medført at veggene får høy slitasje og skade ved inn og utflytting. For å unngå stadige skader på vegg foreslås det derfor å etablere fliser på utsatte vegger i inngangspartiet frem til heisen. Tilsvarende tiltak har blitt gjort med suksess i oppgang L som er sameiets største oppgang i 2024.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler tiltaket.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ENSJØ TORG 1 SAMEIE

Møtedato:	23. – 30. juni
Møtested:	Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Even Gjelsås foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
91 seksjonseiere
1 fullmakt (næringsseksjon som utgjør 25 stemmer)
Totalt 116 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Styrets godtgjørelse for periode 25/26 settes til 359 008 kroner.
Fordelingsnøkkel avtales internt i styret og honorar utbetales etterskuddsvis.

Vedtak: Godkjent med 90 stemmer for.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Ole Martin Arum Martinsen ble valgt som styreleder for to år med 103 av 116 stemmer.

5.2. Valg av styremedlemmer
Gøkhan Devran Tokat ble valgt som styremedlem for to år med 102 av 116 stemmer.
Merethe E. R. Ødegaard ble valgt som styremedlem for to år med 103 av 116 stemmer.

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: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innglassing av balkonger

Forslagstiller:
Johnny Haukland og Even Gjelsås (som seksjonseier)

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
6A - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

6B - Styret gis mandat til å godkjenne søknader om innglassing av balkonger på fasade sørøst mot Rolf Hofmosgate i tråd med vedtektene 3-1 (2) og 3-1 (3), så fremt retningslinjene fastsatt i husordensreglene er fulgt.

Gjeldene for både forslag A og B

- Husordensreglene tilføres følgende retningslinjer for balkonger:
- Den enkelte beboer bære alle kostnader forbundet med søknad, etablering, og fremtidig vedlikehold ved innglassing av balkong tilhørende sin seksjon
- Eventuell innglassing skal utføres etter likt eller tilsvarende design som dagens eksisterende innglassing
- Seksjoner som søker om tillatelse for innglassing må innhentet uttalelse iht. til punkt 3-1 (2) i vedtektene fra tilgrensende leiligheter (over/under og begge sider) og vedlegge dette i søknaden
- Eventuell solskjerming eller lignede skal være ensfarget og i samme farge som fasade/dagens solskjerming
- Bruksenheten brukes i samsvar med formålet iht punkt 3-1 (3) i vedtektene
- Etablering av innglassing krever godkjenning av PBE før tiltak iverksettes
- Røyking aller annen aktivitet på med lukket balkong/uten tilstrekkelig lufting anses som brudd på vedtektene punkt 3-1 (2)

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Saken ble ikke godkjent med 55 stemmer mot.

Stemmeavgivningen ble slik:
55 stemmer for 6A.
5 stemmer for 6B.
1 blank stemme.
56 stemmer mot.

7. Oppgradering av pergola

Forslagstiller:
Johnny Haukland

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å undersøke løsning, og gjennomfører oppgradering av pergola(er).

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Godkjent med 86 stemmer for, 20 stemmer mot og 11 blanke stemmer.

8. Fliser på vegg oppgang D

Forslagstiller:
Eirik Lissner

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å etablere fliser langs utsatte vegger i 1.etg oppgang D.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Godkjent med 89 stemmer for, 7 stemmer mot og 21 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Even Gjelsås

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.

<u>Prioriterte prosjekter 2025:</u>

- 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)

<u>Foreløpig prioriterte prosjekter 2026:</u>

- Ledlys i fellesområder
- Fasadevask

Saker mot Skanska:

<u>Åpne saker:</u>

- 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

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.

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.

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.

(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.

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

(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.

(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.

(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

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.

(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).

- 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.

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.

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

Skatteetaten

Dato
02.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 133 Bnr 14 Fnr 0 Snr 114

Eiendommens adresse:

Ensjøveien 21L, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 227 178
Som sekundærbolig:	kr 4 908 712

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

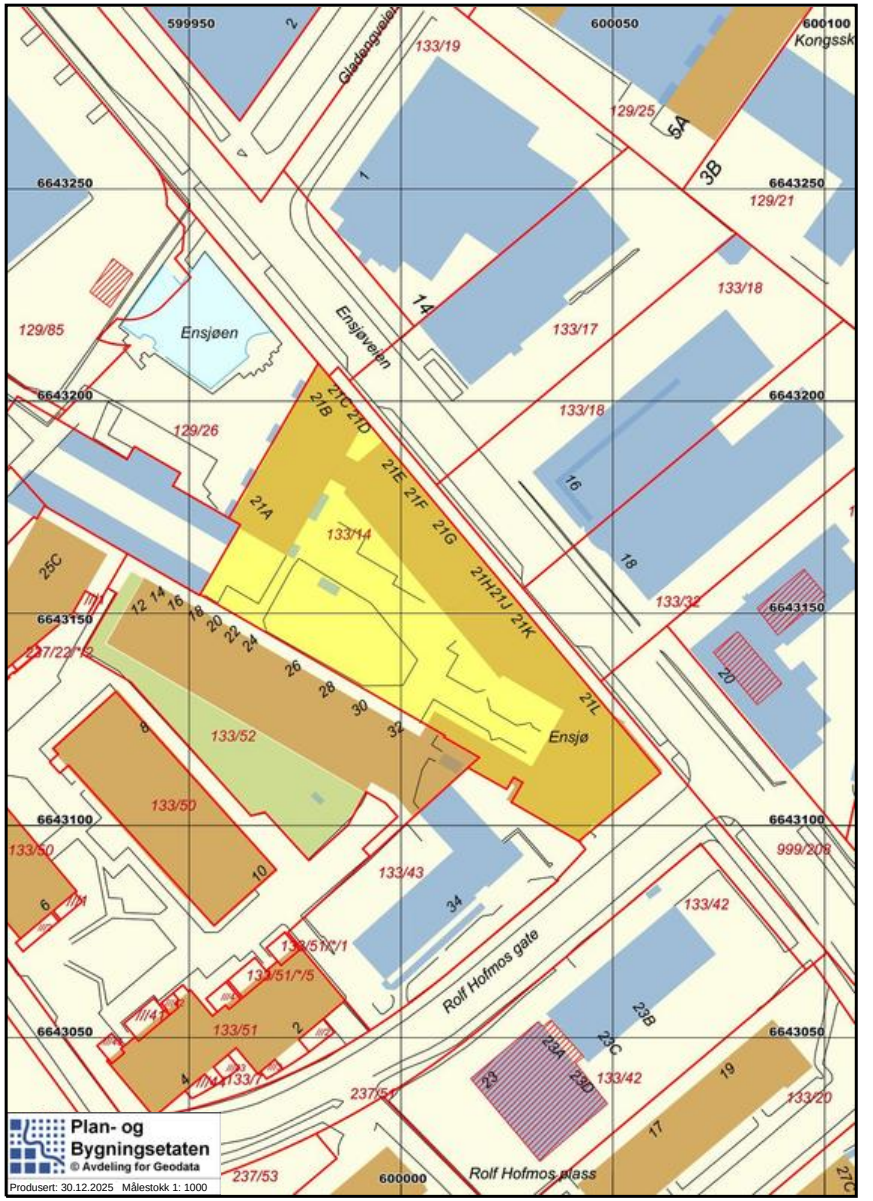
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-730

Regulering av området for Ensjø stasjon m.v. samt trase' for tunnelbanen Tøyen - Østre gravlund fra km. 3.4 til 4.5.

S-730 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.05.1958
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801416
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V200558

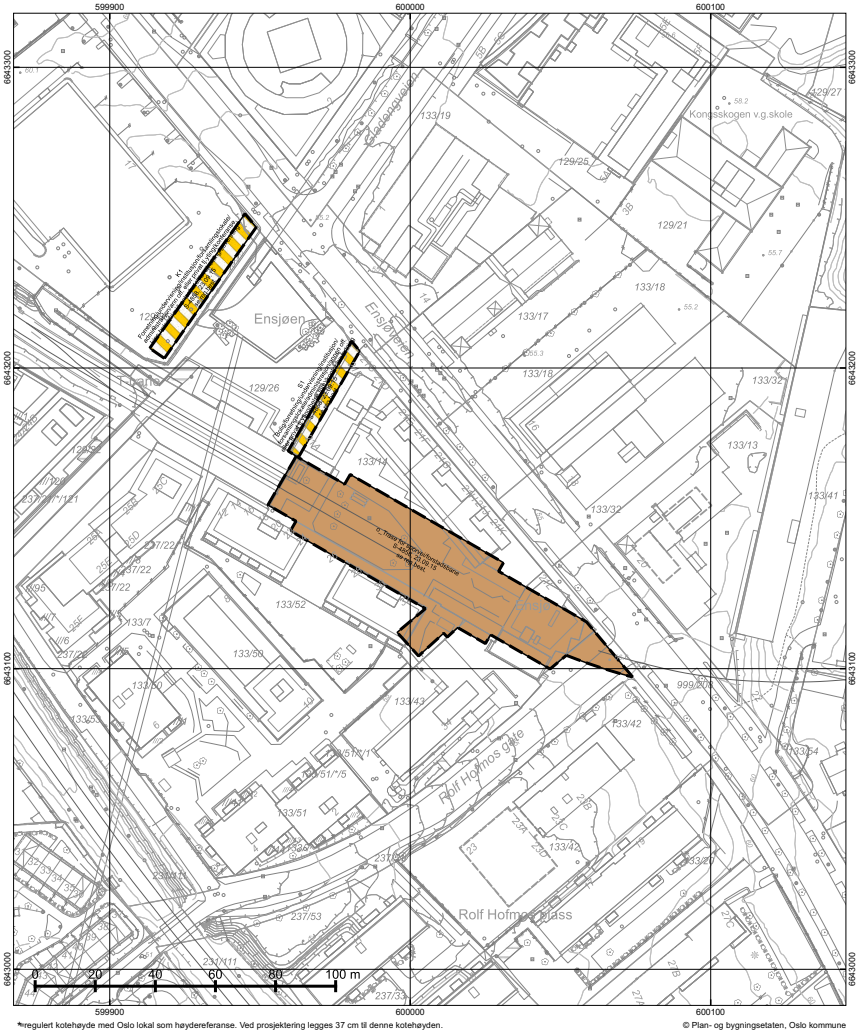
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



*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

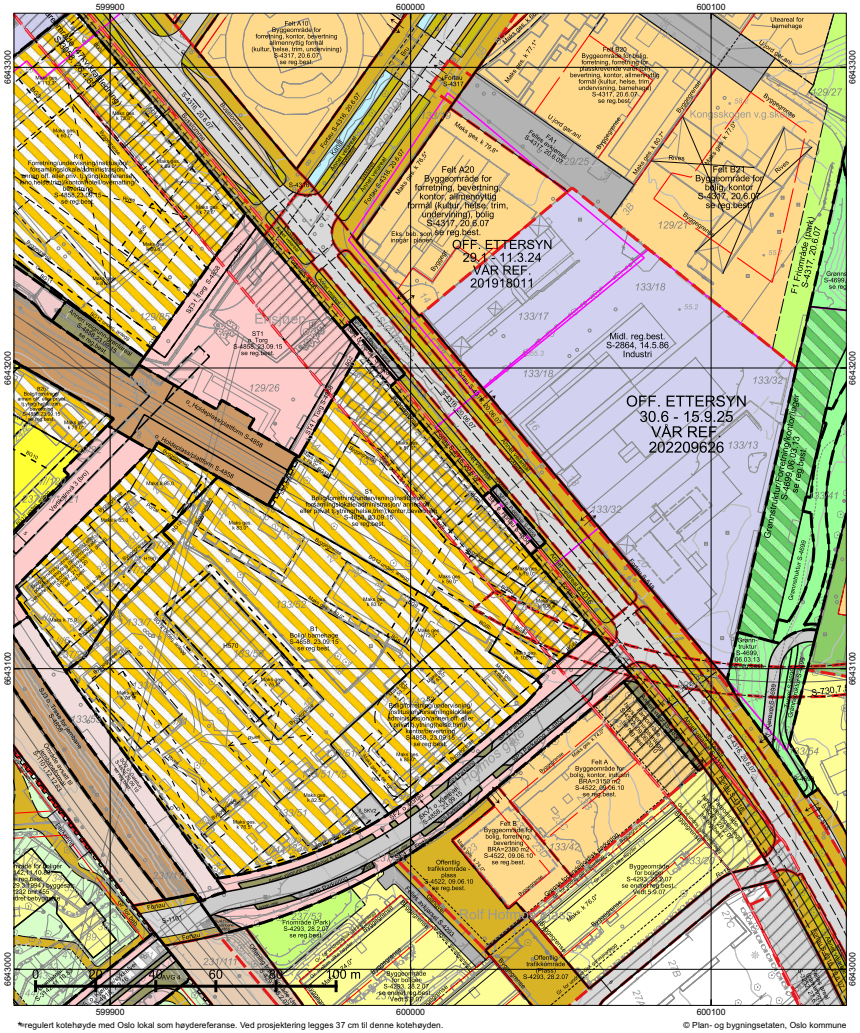
Reguleringskart

– 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



*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

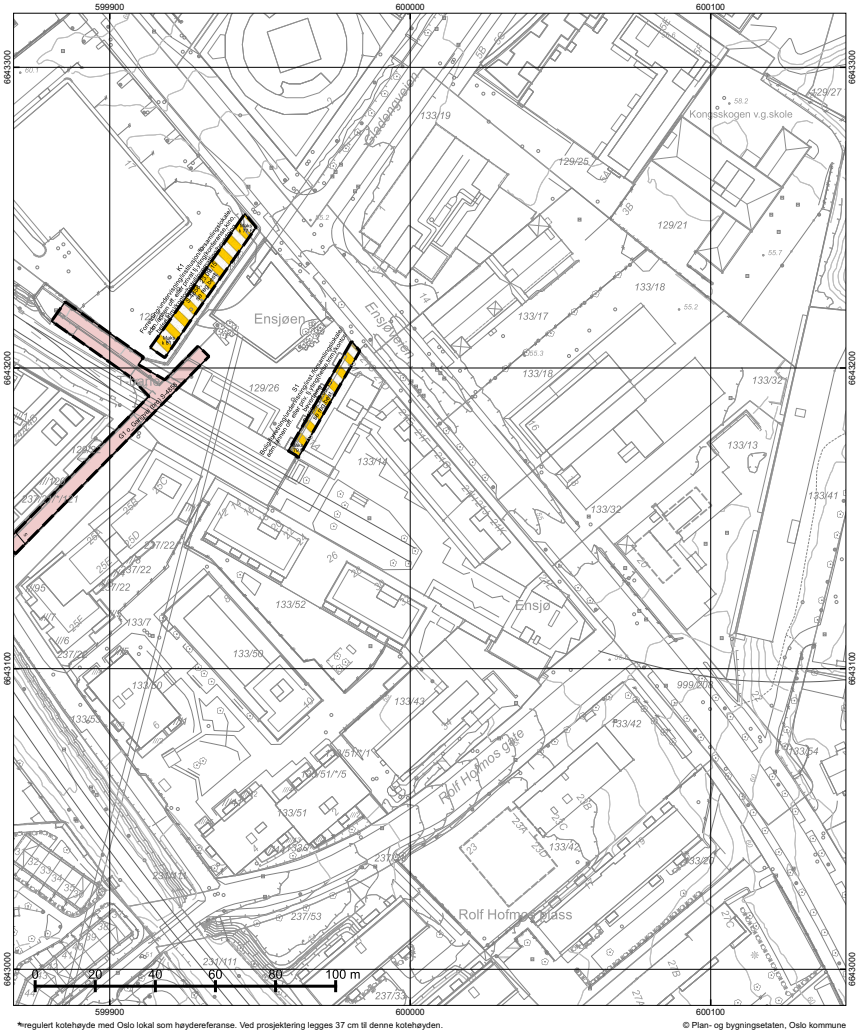
Reguleringskart

– 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 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
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 - Lek/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

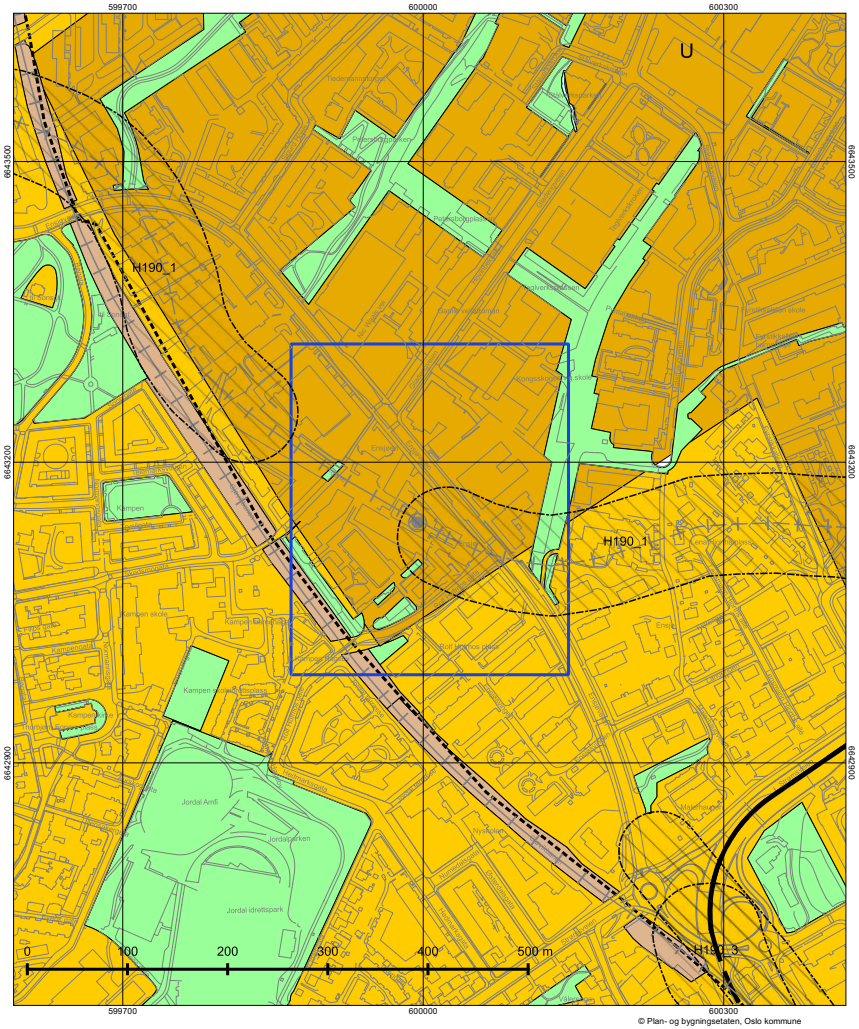
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje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



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.

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

Oslo

S-4858

ENSJØ -TYNGDEPUNKTET Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 85 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200507086
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4858
23.09.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Trasé for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse B2a
  - Bolig/barnehage B1
  - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1 - 2
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg SKV1 - 2
  - Torg ST1 - 4
  - Fortau SF1 - 4
  - Torg ST1 - 5

- Gatetun SG1 - 2
- Gangveg G2
- Gangareal G3
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/ forstadsbane
- Trase for jernbane SJ2-4
- Holdeplass/ plattform
- Parkeringsplasser SP1-7

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Gangveg G1
  - Trasé for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart.
  Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidt for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m^2 BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med vegglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor veggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m^2 grunnflate.

- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
  - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
  - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
  - Leiligheter mindre enn 35 m^2, tillates ikke.

  Feltene B1og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m^2 BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m^2 BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m^2 BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlete arealdeler på minimum 250 m^2, med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av uteareal(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av uteareal(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 utearealskal inngjerdes.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.
Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.
Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.
Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.
Parkering skal anlegges under terreng.
Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.1.10.3 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage
B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m^2.
800 m^2 BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m^2 MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m^2. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m^2. Herav tillates inntil 400 m^2 BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.
Mindre, lukkete bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20 100 m^2. Inntil 3 800 m^2 BRA kan være forretning.
Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.
Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige BRA = 6 600 m^2 hvorav minimum 2 600 m^2 skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige 4 000 m^2.
Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:
Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.
Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/ hotell/overnatting/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 000 m^2. Herav tillates inntil 3 400 m^2 BRA forretning.
Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

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.

3.10 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 uterealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro
Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane
Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen.
Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkragning/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b
Utgår

6.5 BG5
Utgår

6.6 BG6
Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12
Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
(VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_Gatetun
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_Gangveg
Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907531
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 14.04.2020

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

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

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: 02.11.2018

Deres ref.: Nils Halvorsen Vår ref.: 201606507-53 Saksbeh.: Fredrik Løkting Hasselberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ENSJØVEIEN 21 A-L	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

Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-L

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som ble godkjent i rammetillatelse for oppføring av bolig- og næringsbygg på 8 etasjer og høyblokk på 17 etasjer datert 16.09.2016, mottatt 10.10.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boenheter i oppgang A med tilhørende bodareal og midlertidig parkeringsareal for sykler i underetasje. Arealet som det her gis midlertidig brukstillatelse for er henvist på tilsendte tegninger registrert i dok. nr. 54-5 i sakens dokumenter.

Det er i brev/mail datert 02.11.2018 bekreftet at arealene som inngår i denne søknaden om midlertidig brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Det foreligger også driftstillatelse for personheis i oppgang A.

Gjenstående arbeider

Det fremgår av søknaden at det som gjenstår av tiltaket før det vil søkes om ferdigattest er boenheter i oppgang B, C, D og E og næringslokaler, samt den delen av underetasjen som ikke inngår i denne midlertidige brukstillatelsen. Takterrassen knyttet til oppgang A inngår heller ikke i denne brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.01.2020. Det skal søkes om ferdigattest innen denne datoen.

Andre forhold

Det er omsøkt og innvilget to stk. midlertidige dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Dispensasjonene omhandler forhold knyttet til opparbeidelse av torg vist til som ST4 i reguleringsplanen samt uteoppholdsarealet for tiltaket. Frem til disse midlertidige dispensasjonene opphører, vil disse også være gjeldende for eventuelle senere søknader om midlertidig brukstillatelse i tiltaket.

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606507

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2018 av:

Fredrik Løkting Hasselberg - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO,
cathrine.knudsen@skanska.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 04.12.2018

Deres ref.: Nils Halvorsen Vår ref.: 201606507-61 Saksbeh.: Fredrik Løkting Hasselberg 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

Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som ble godkjent i rammetillatelse for oppføring av bolig- og næringsbygg på 8 etasjer og høyblokk på 17 etasjer datert 16.09.2016, mottatt 09.11.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boenheter i oppgang B med tilhørende bodareal og midlertidig parkeringsareal for sykler i underetasje/kjeller. Arealet som det her gis midlertidig brukstillatelse for, og som i sin helhet forutsettes å være sikkert i bruk, er henvist på tilsendte tegninger registrert i dok. nr 9, filnr. 9–20 i sakens dokumenter.

Det er i e-post datert 04.12.2018 bekreftet at arealene som inngår i søknaden om midlertidig brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Det foreligger også driftstillatelse for personheis i oppgang B, datert 03.12.2019.

Gjenstående arbeider

De gjenstående arbeidene i tiltaket består av boliger oppgang C, D og E + tilhørende felles takterrasser, næringsetasjer samt den delen av underetasjen som ikke benyttes av oppgang A og B. Det er også gitt midlertidig dispensasjon med varighet frem til 30.05.2019 fra krav om ferdig opparbeidelse av uteoppholdsarealer, som dermed også inngår blant tiltakets gjenstående arbeider.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.01.2020. Det skal søkes om ferdigattest innen denne datoen.

Andre forhold

Som vist til ovenfor, er det i vedtak datert 02.11.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.9 om at uteoppholdsarealer innenfor det respektive byggetrinnet/feltet

må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/takplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Den midlertidige dispensasjonen utløper 30.05.2019.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606507

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2018 av:

Fredrik Løkting Hasselberg - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO,
cathrine.knudsen@skanska.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 20.02.2019

Deres ref.: Nils Halvorsen Vår ref.: 201606507-73 Saksbeh.: Fredrik Løkting Hasselberg 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

Brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-L

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som ble godkjent i rammetillatelse for oppføring av bolig- og næringsbygg på 8 etasjer og høyblokk på 17 etasjer datert 16.09.2016, mottatt 23.01.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boenheter i oppgang D med tilhørende bodarealer og midlertidig parkeringsareal for sykler i underetasje/kjeller. Brukstillatelsen gjelder også for takterrassen tilknyttet oppgang D.

Arealet som det her gis midlertidig brukstillatelse for, og som i sin helhet forutsettes å være sikkert i bruk, er henvist på tilsendte tegninger i dok. nr. 65-8 i sakens dokumenter.

Det er i e-post datert 19.02.2019 bekreftet at arealene som inngår i dette vedtaket om midlertidig brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Det foreligger også driftstillatelse for heis i oppgang D, datert 18.02.2019.

Gjenstående arbeider

De gjenstående arbeidene i tiltaket består av boliger i oppgang E, næringsetasjer og den del av underetasjen som ikke benyttes av oppgang A, B, C eller D. Det er også gitt midlertidig dispensasjon med varighet frem til 30.05.2019 fra krav om ferdig opparbeidelse av uteoppholdsarealer, som dermed også inngår blant tiltakets gjenstående arbeider.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.01.2020. Det skal søkes om ferdigattest innen denne datoen.

Andre forhold

Som vist til ovenfor, er det i vedtak datert 02.11.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.9 om at uteoppholdsarealer innenfor det respektive byggetrinnet/feltet

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

må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/takplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Den midlertidige dispensasjonen utløper 30.05.2019.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606507

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.02.2019 av:

Fredrik Løkting Hasselberg - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO,
cathrine.knudsen@skanska.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 25.01.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201606507-67 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Fredrik Løkting Hasselberg | Arkivkode: 531

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

Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som ble godkjent i rammetillatelse for oppføring av bolig- og næringsbygg på 8 etasjer og høyblokk på 17 etasjer datert 16.09.2016, mottatt 17.12.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boenheter i oppgang C med tilhørende bodarealer og midlertidig parkeringsareal for sykler i underetasje/kjeller. Brukstillatelsen gjelder også for takterrassen tilknyttet oppgang C. Arealet som det her gis midlertidig brukstillatelse for, og som i sin helhet forutsettes å være sikkert i bruk, er henvist på tilsendte tegninger registrert i dok. nr. 64-9 i sakens dokumenter.

Det er i e-post datert 24.01.2019 bekreftet at arealene som inngår i søknaden om midlertidig brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for til å tas i bruk. Det foreligger også driftstillatelse for heis i oppgang C, datert 24.01.2019.

Gjenstående arbeider

Det gjenstående arbeidene i tiltaket består av boliger i oppgang C, D og E + tilhørende felles takterrasser, næringsetasjer samt den delen av underetasjen som ikke benyttes av oppgang A, B eller C. Det er også gitt midlertidig dispensasjon med varighet frem til 30.05.2019 fra krav om ferdig opparbeidelse av uteoppholdsarealer, som dermed også inngår blant tiltakets gjenstående arbeider.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.01.2020. Det skal søkes om ferdigattest innen denne datoen.

Andre forhold

Som vist til ovenfor, er det i vedtak datert 02.11.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.9 om at uteoppholdsarealer innenfor det respektive byggetrinnet/feltet

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

må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/takplan før det gis midlertidig brukstillatelse. Den midlertidige dispensasjonen utløper 30.05.2019.

Vilkår i den videre prosessen

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

- Sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606507

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

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

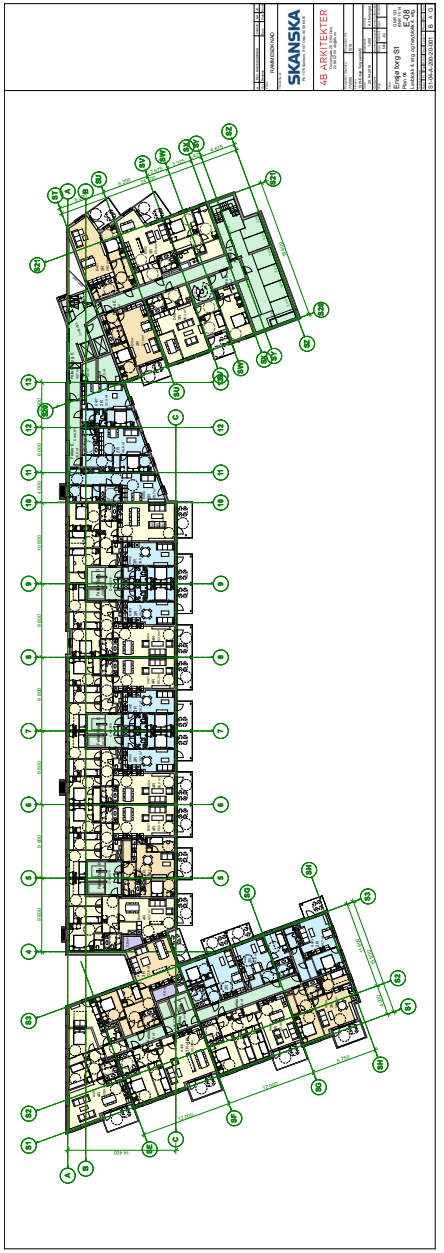
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2019 av:

Fredrik Løkting Hasselberg - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO,
cathrine.knudsen@skanska.no



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

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

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	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

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	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

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	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	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

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

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

Side 7 av 7

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14.09.2018 Kjetil Enser

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 Enser 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

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

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

Camilla Kristiansen Lunne
Advokat

Side 2 av 4

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 urådighetserklæring 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 Garred	GUNNAR GARRED
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	19	

Dato	Underskrift	Stempel
2.10.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
03.07.18	Camilla Kristiansen Lunne

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

Camilla Kristiansen Lunne
Advokat

Side 3 av 4

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

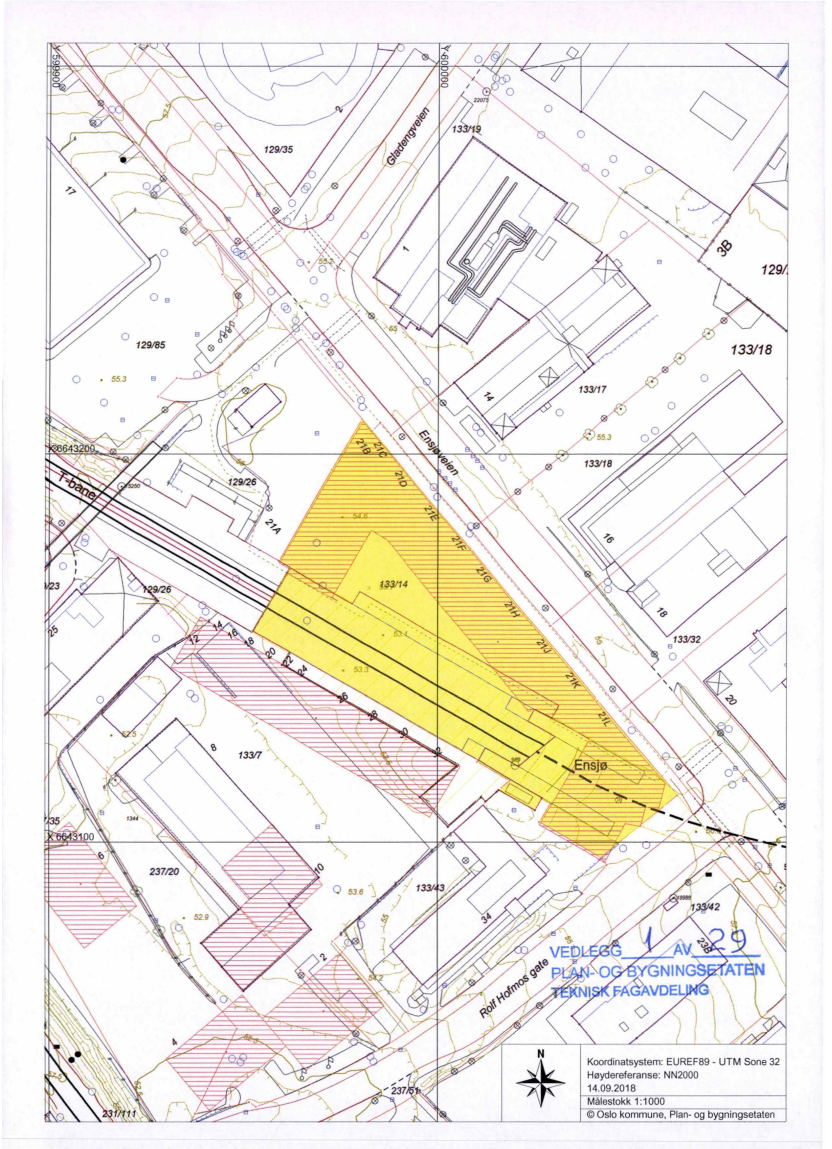
46	B	91	B
47	B	85	B
48	B	54	B
49	B	91	B
50	B	85	B
51	B	54	B
52	B	91	B
53	B	85	B
54	B	54	B
55	B	91	B
56	B	85	B
57	B	54	B
58	B	91	B
59	B	105	B
60	B	84	B
61	B	85	B
62	B	36	B
63	B	36	B
64	B	85	B
65	B	85	B
66	B	36	B
67	B	36	B
68	B	85	B
69	B	85	B
70	B	36	B
71	B	36	B
72	B	85	B
73	B	85	B
74	B	36	B
75	B	36	B
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

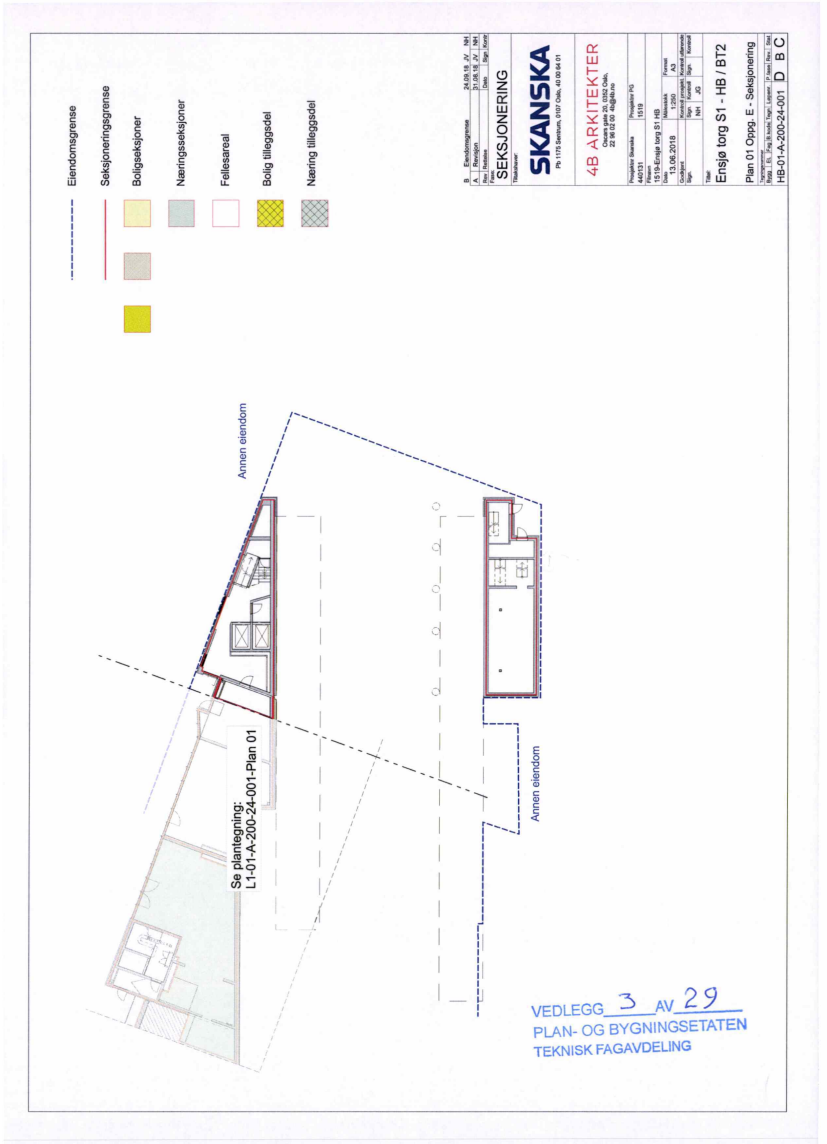
SUM BRØK	~~15020~~ 15061

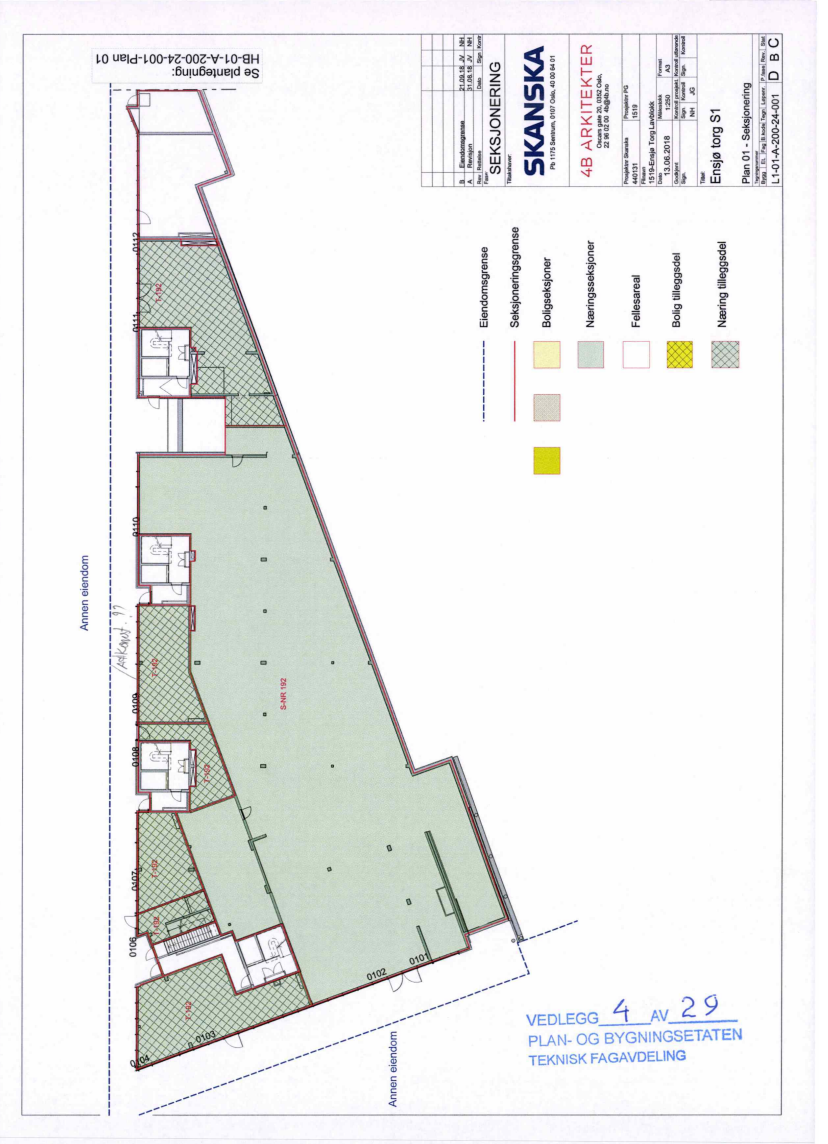
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 15 av 43



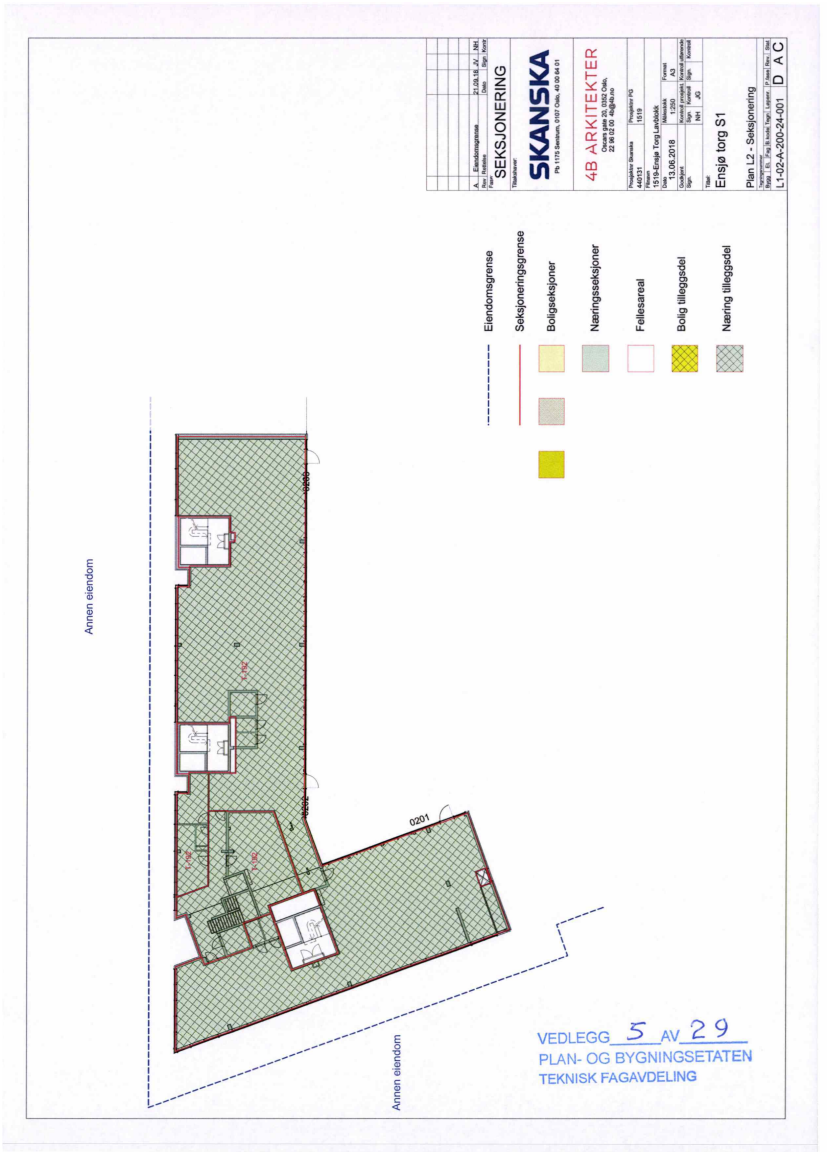
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 16 av 43



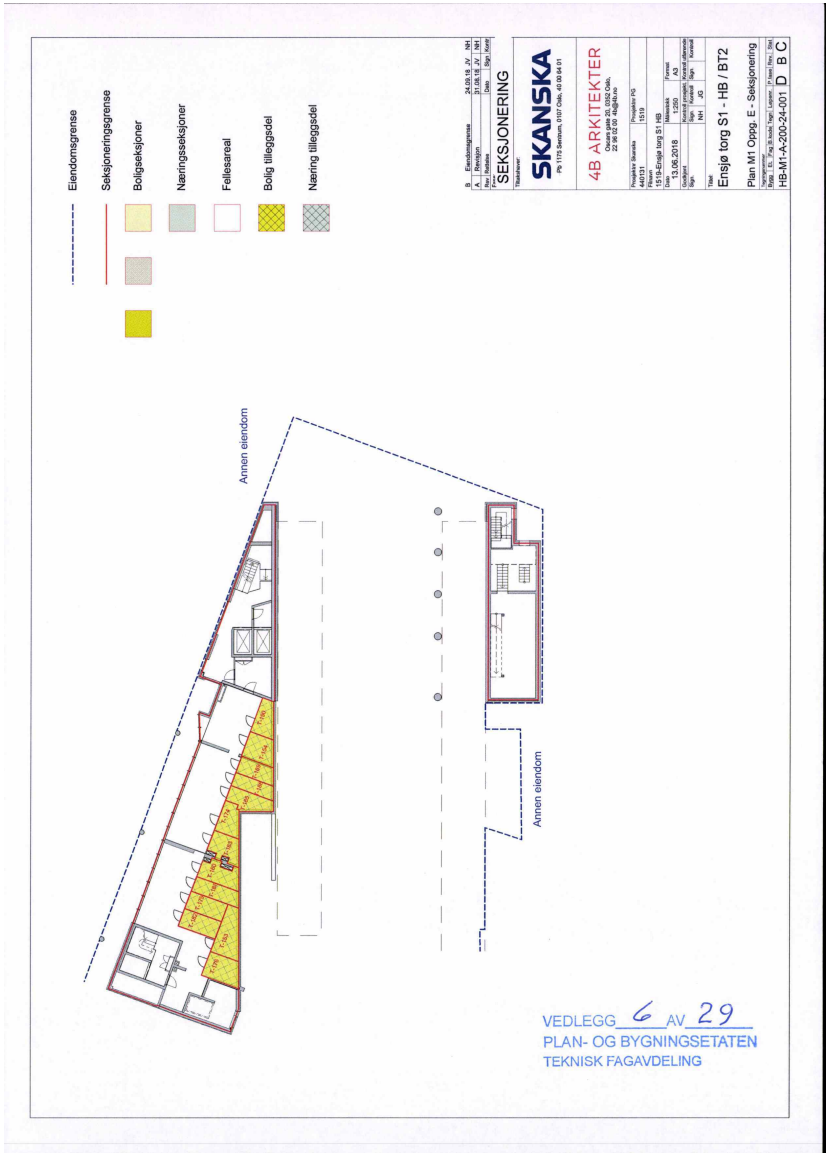

Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
Næring tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 01 Oppg. E - Seksjonering
HB-01-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
Se plantegning:
L1-01-A-200-24-001-Plan 01
VEDLEGG 3 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

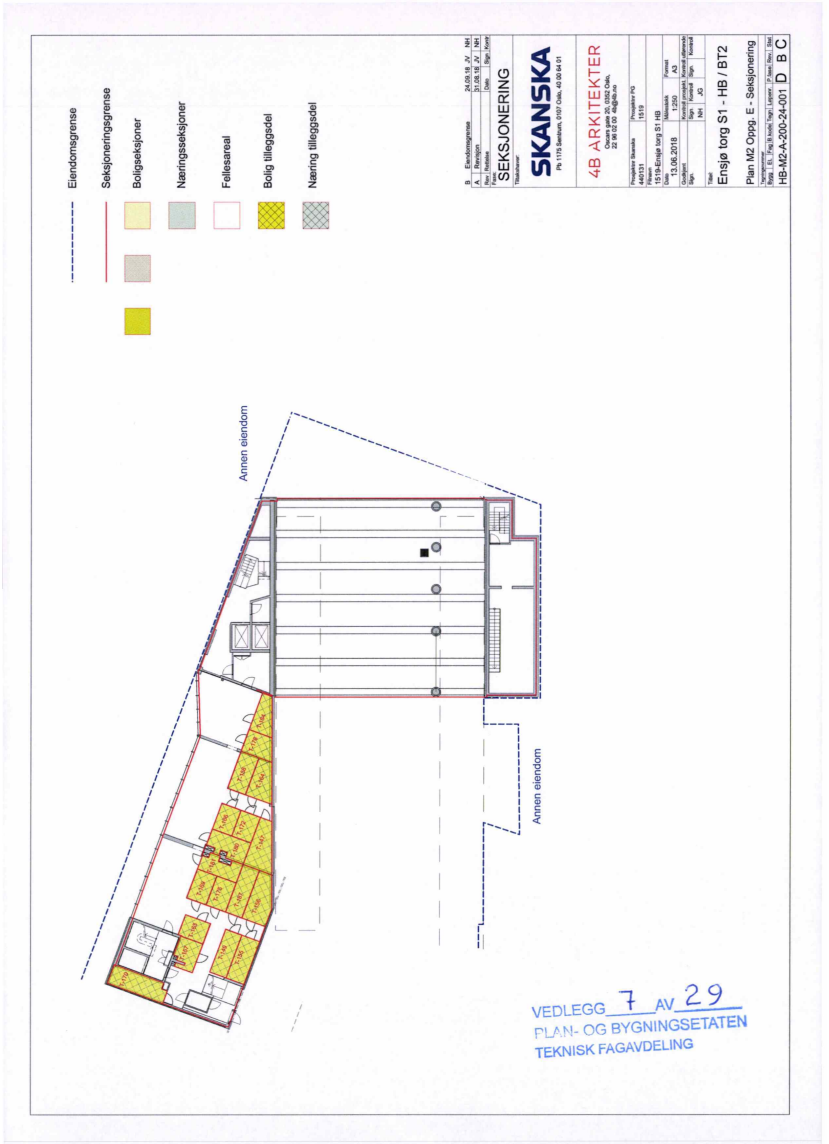

Se plantegning:
HB-01-A-200-24-001-Plan 01
Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
Næring tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1
Plan 01 - Seksjonering
L1-01-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
VEDLEGG 4 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

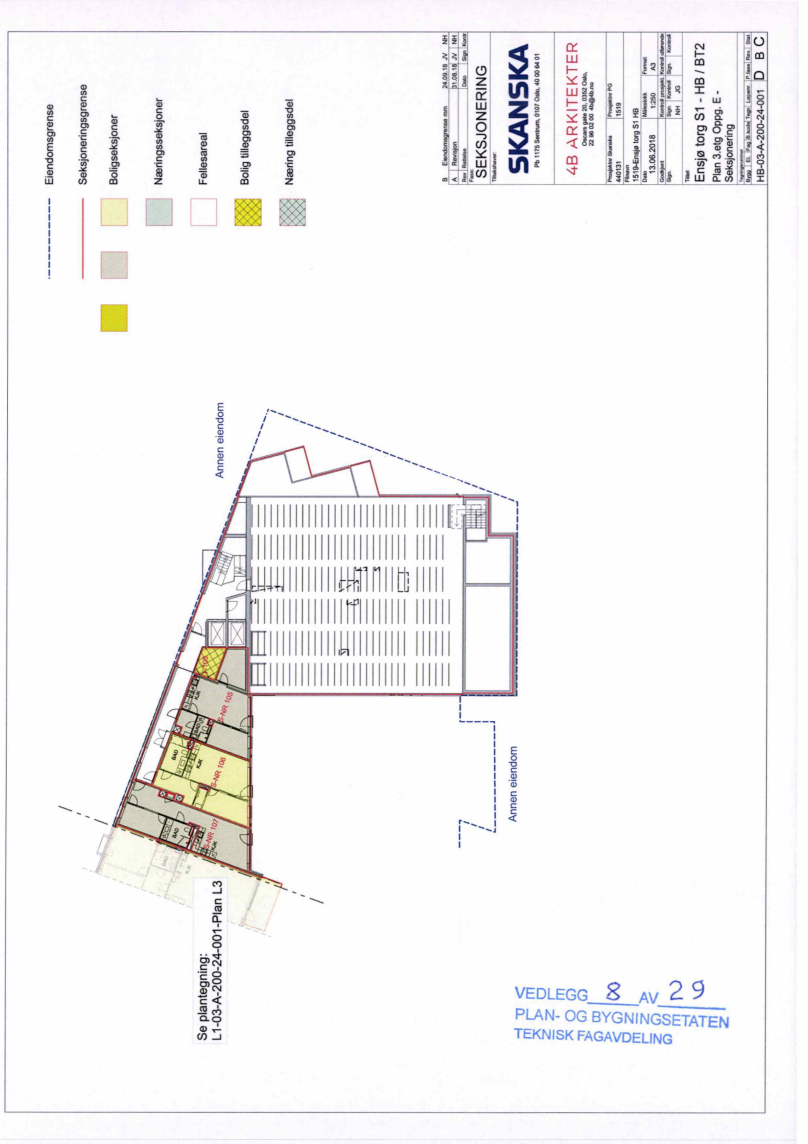
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 19 av 43



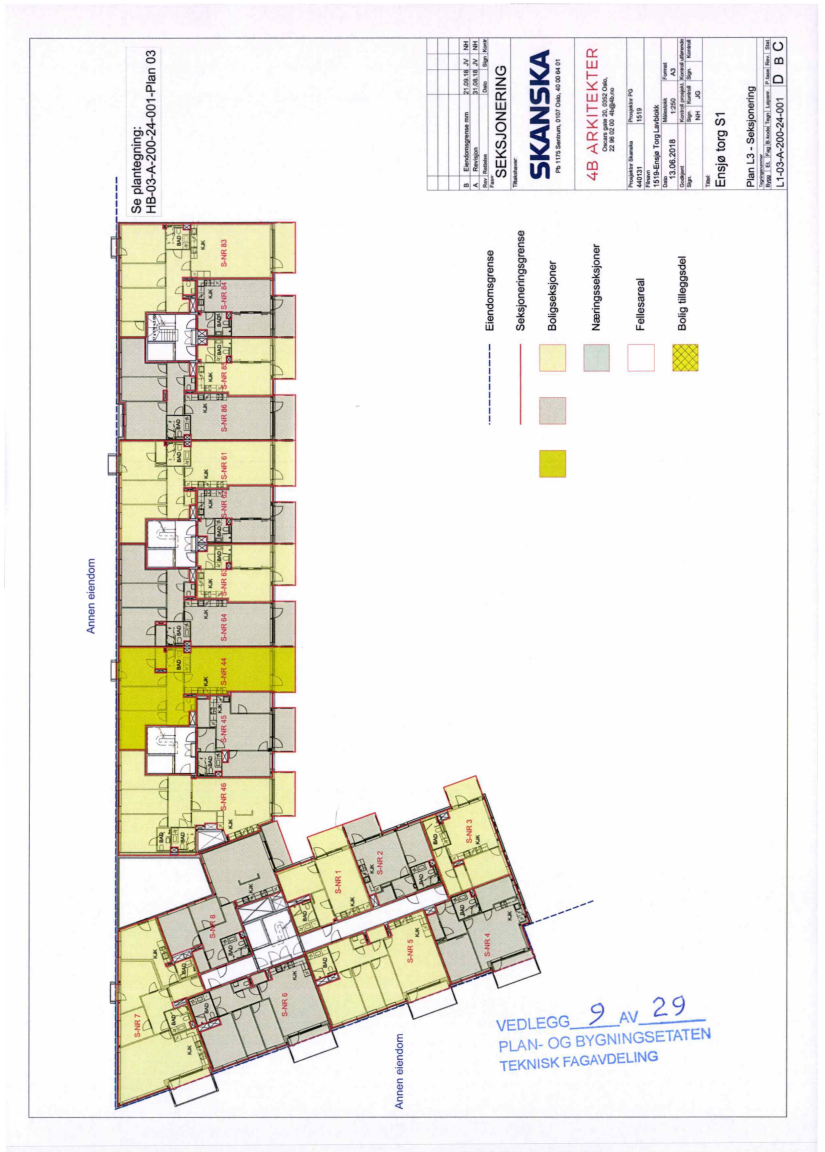
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 20 av 43



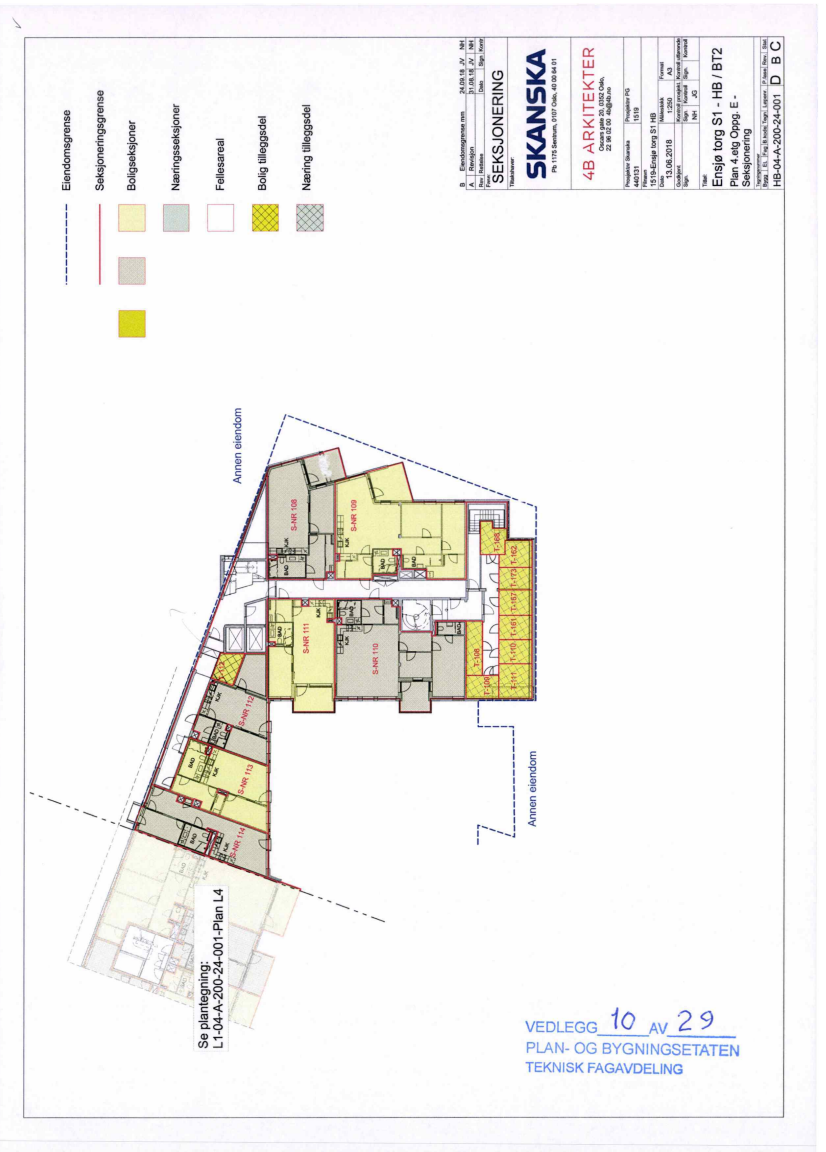

Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
Næring tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan M2 Oppg. E - Seksjonering
HB-M2-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
VEDLEGG 7 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
Næring tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 3.etg Oppg. E - Seksjonering
HB-03-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
Se plantegning:
L1-03-A-200-24-001-Plan L3
VEDLEGG 8 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

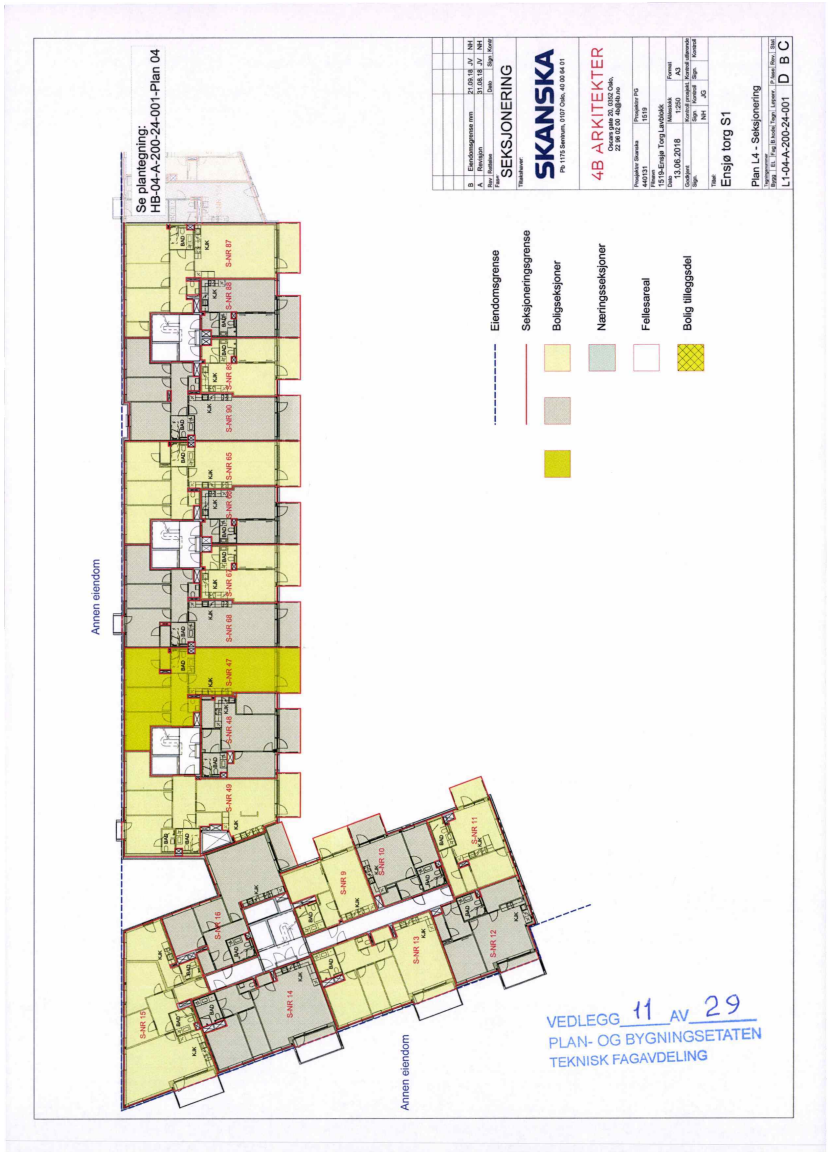
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 23 av 43



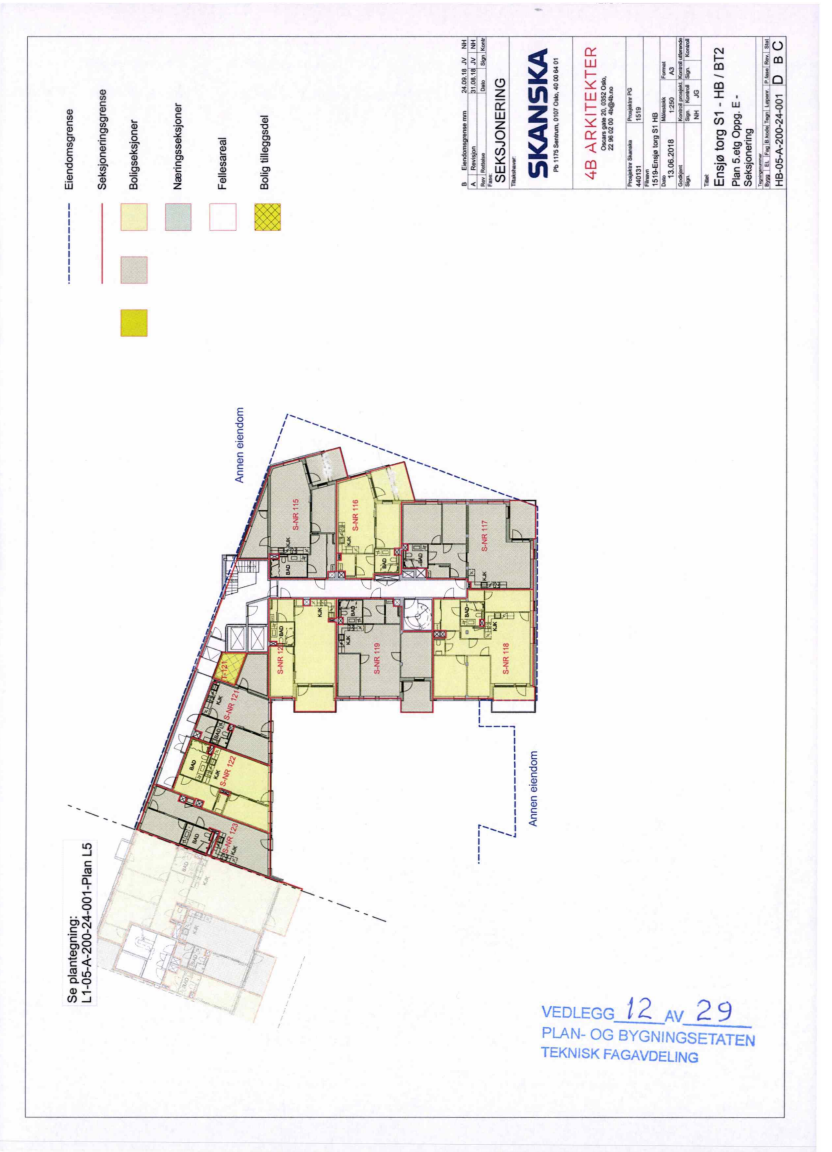
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 24 av 43



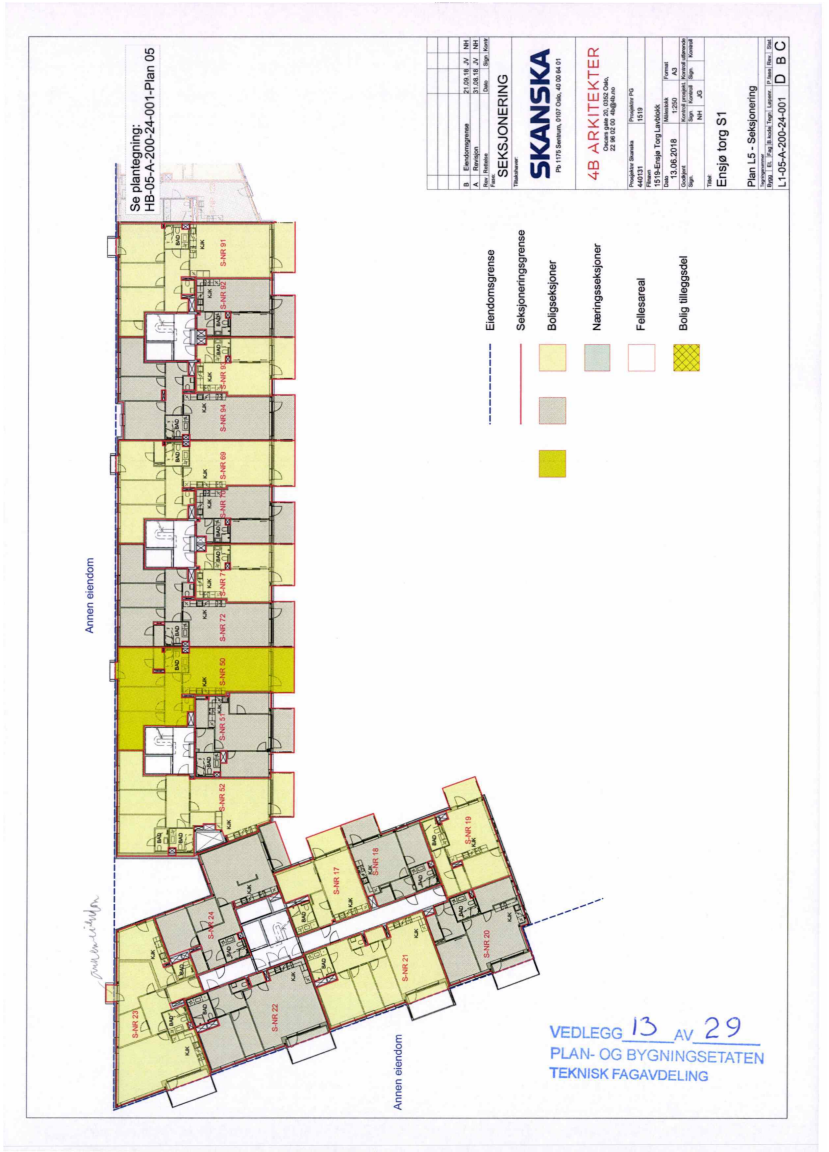
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 25 av 43



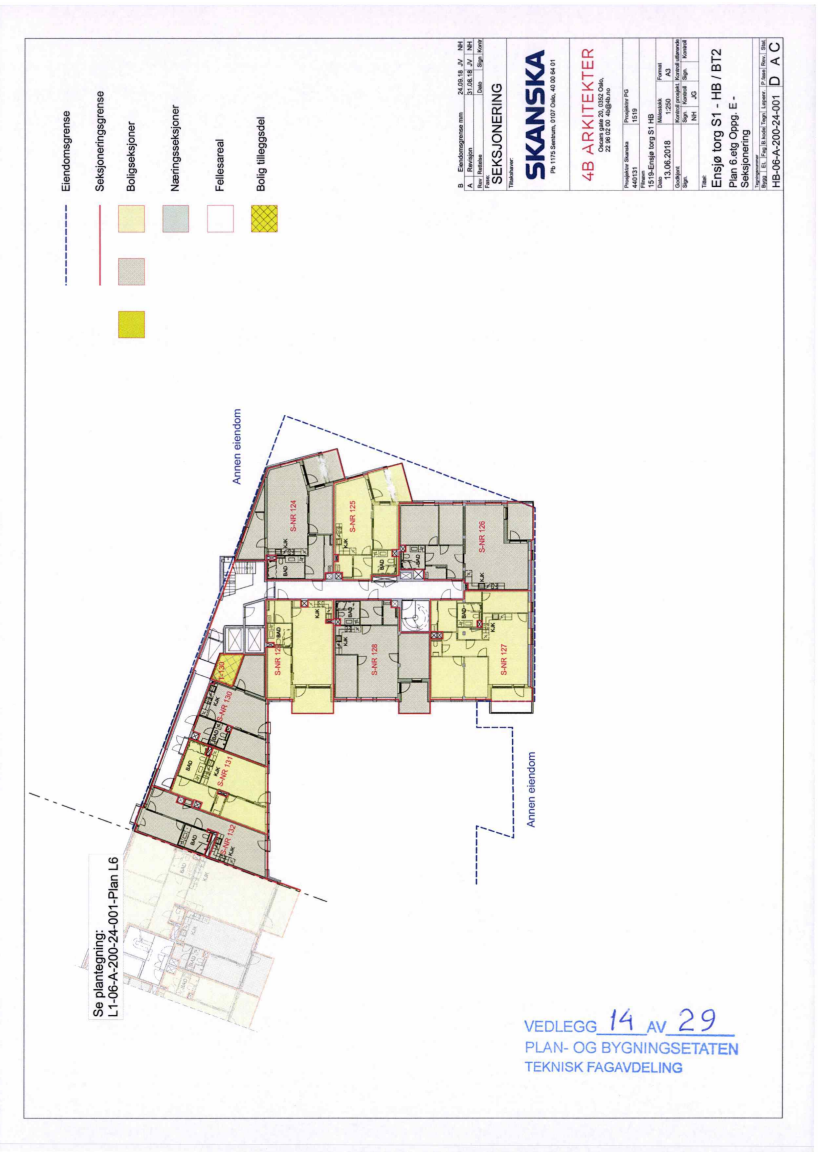
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 26 av 43



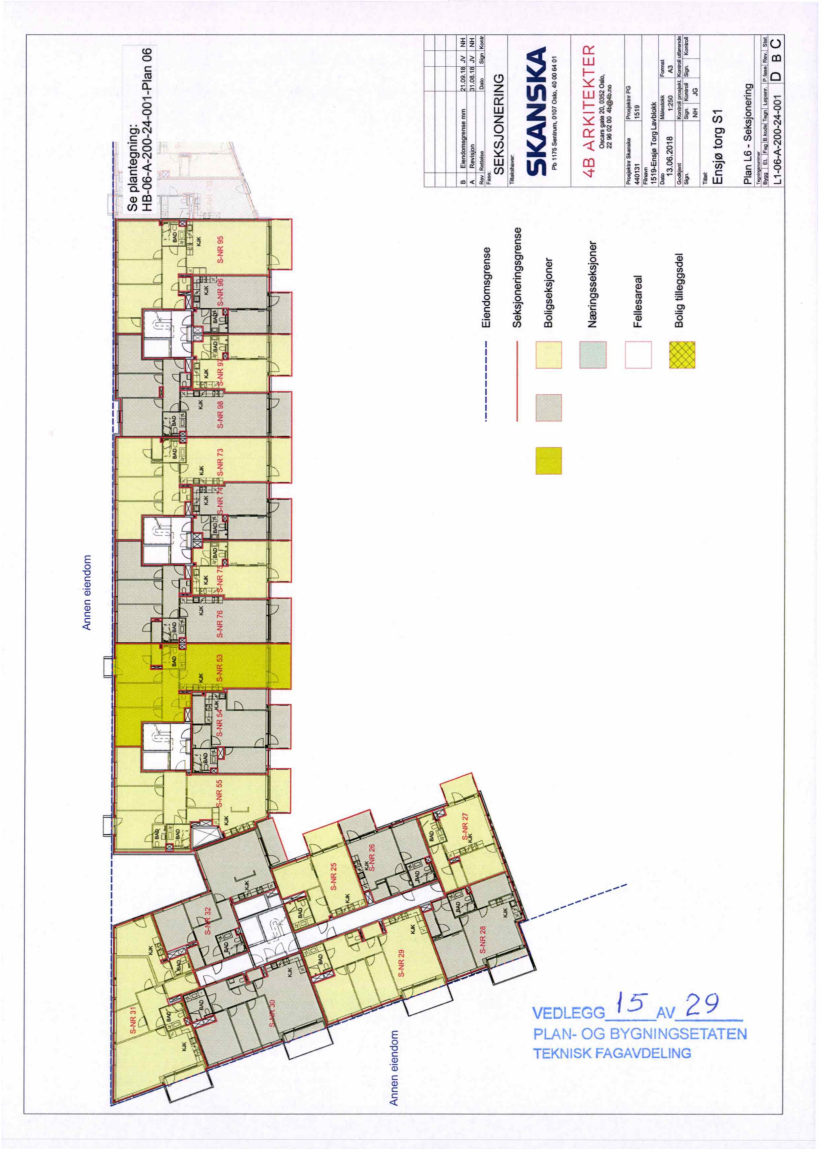
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 27 av 43



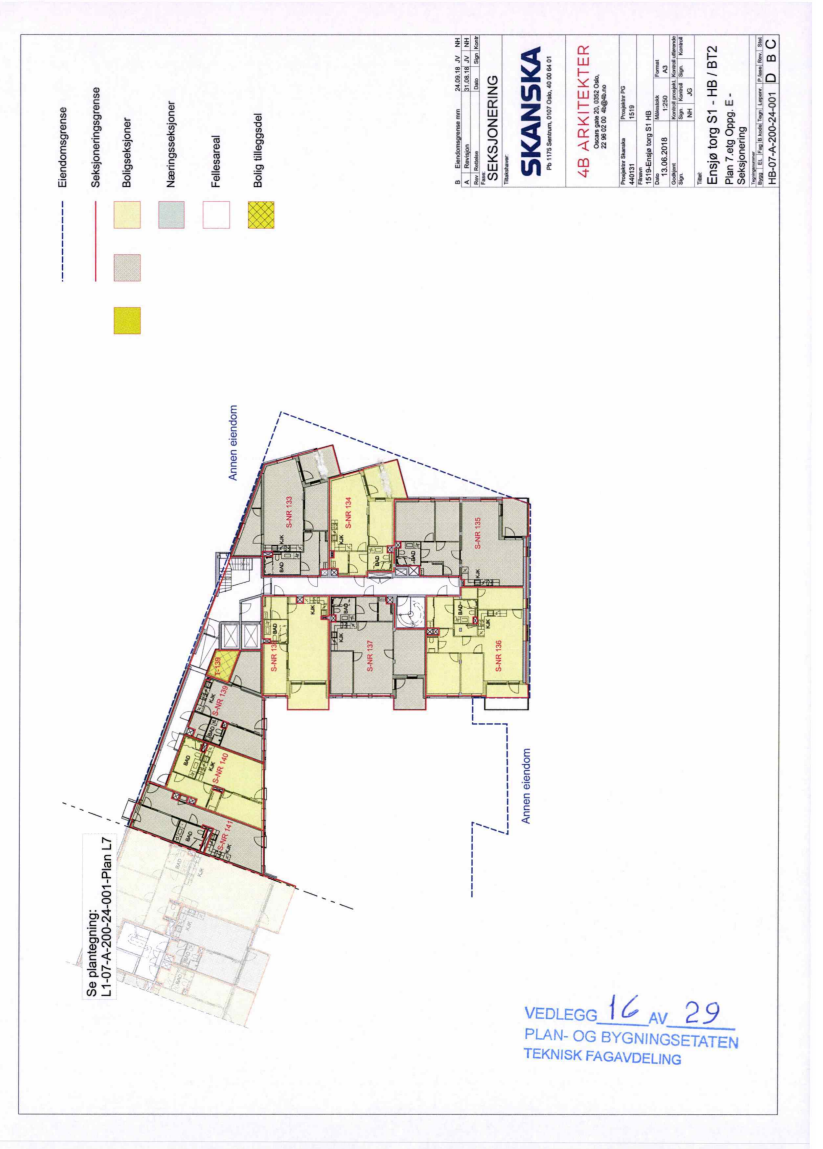
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 28 av 43



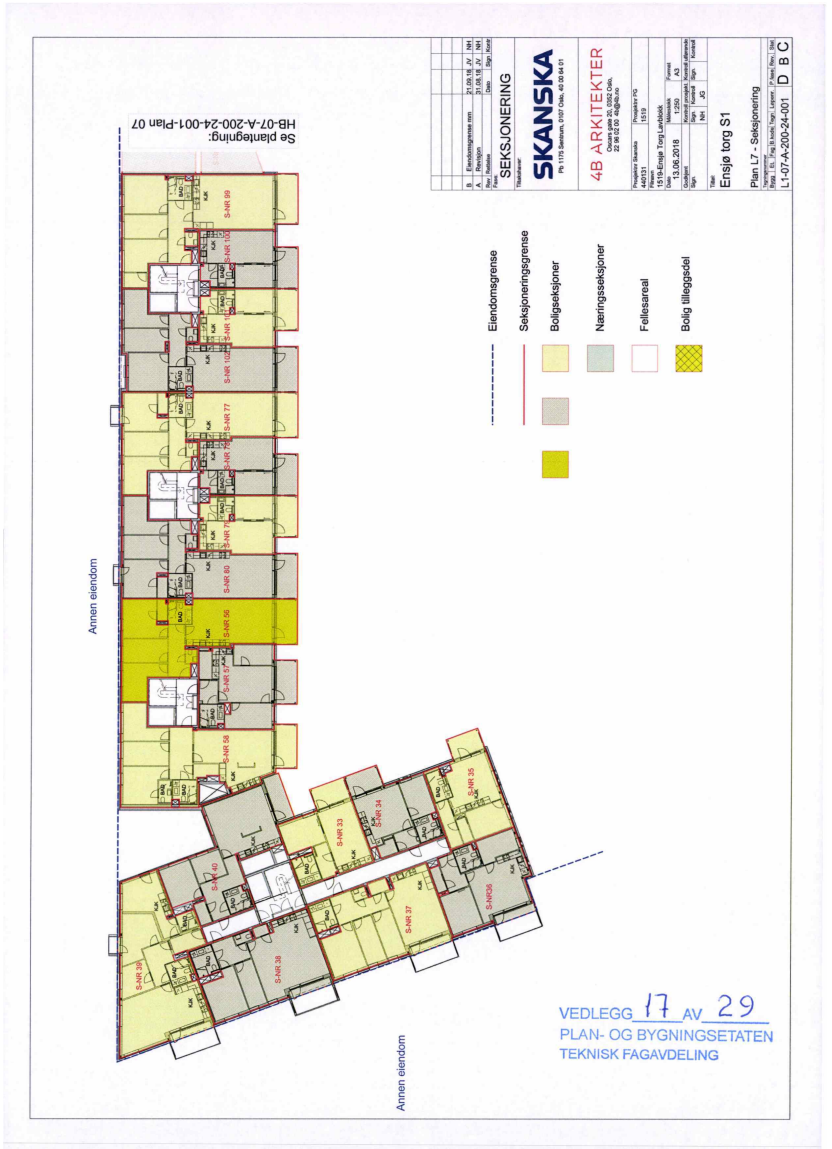
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



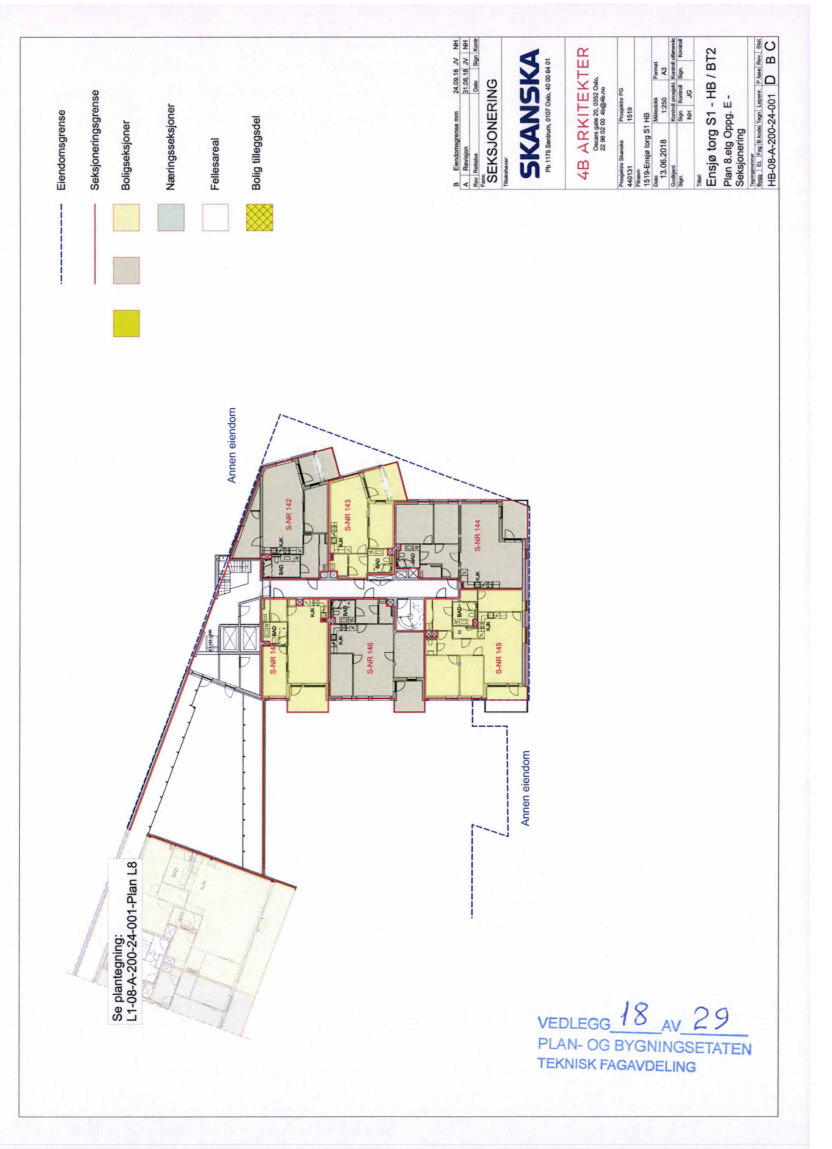
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



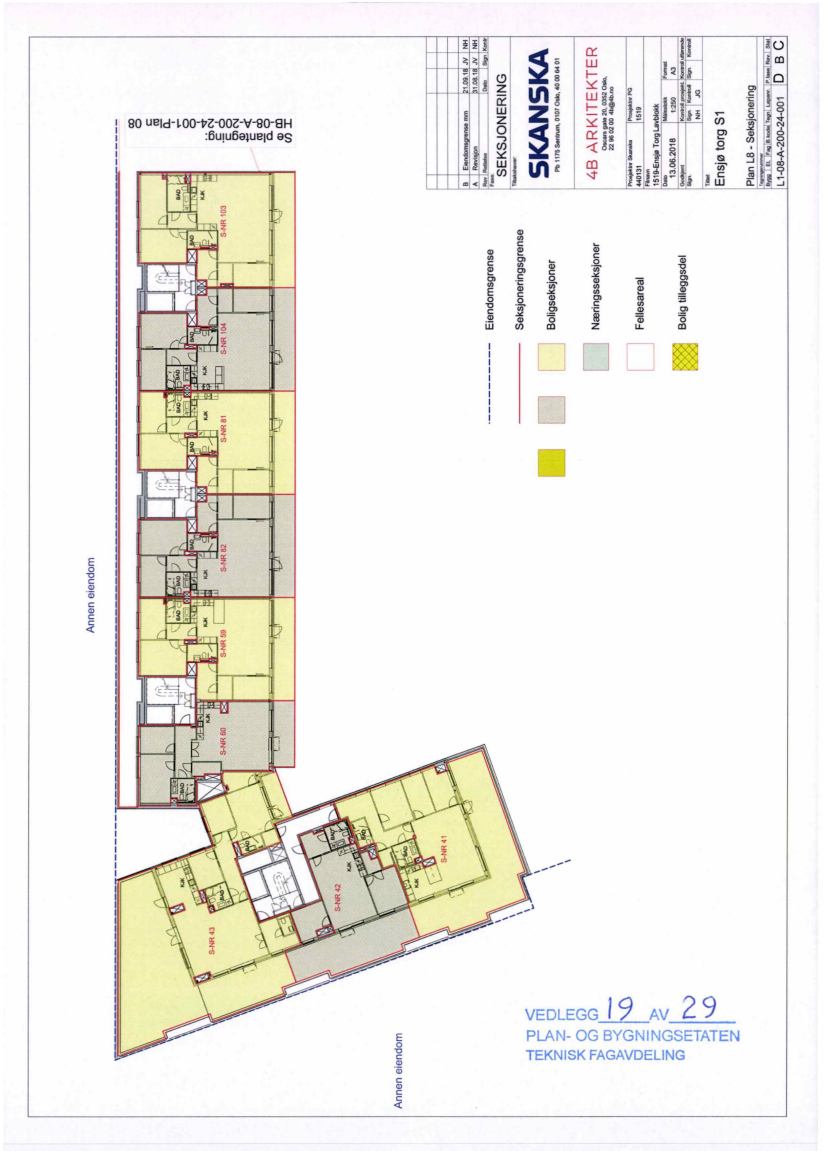
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



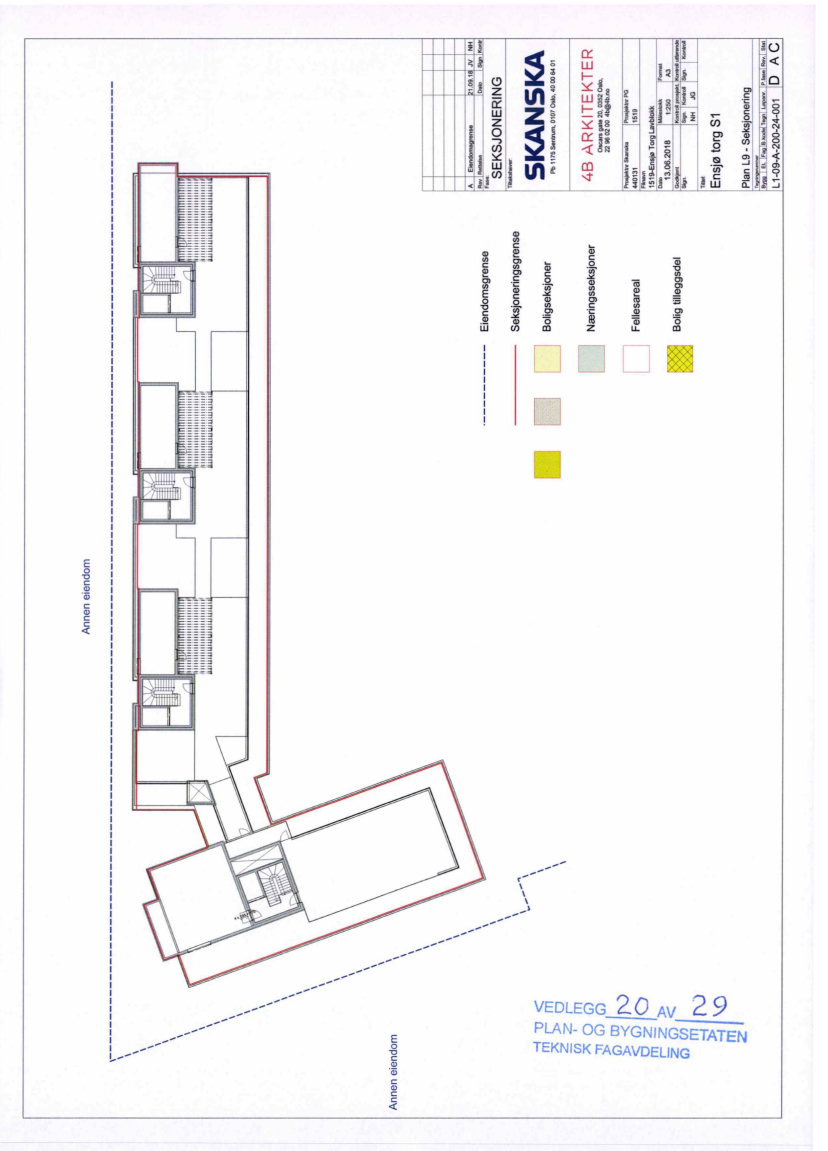
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



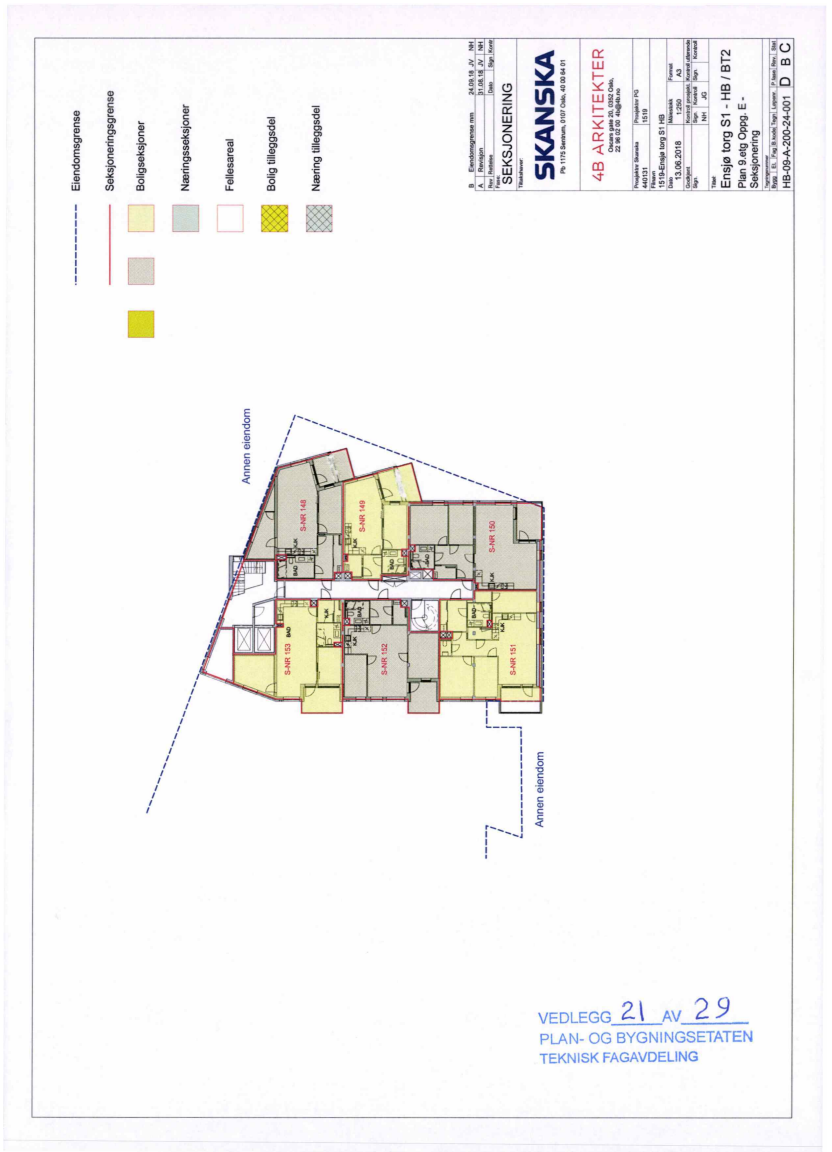
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



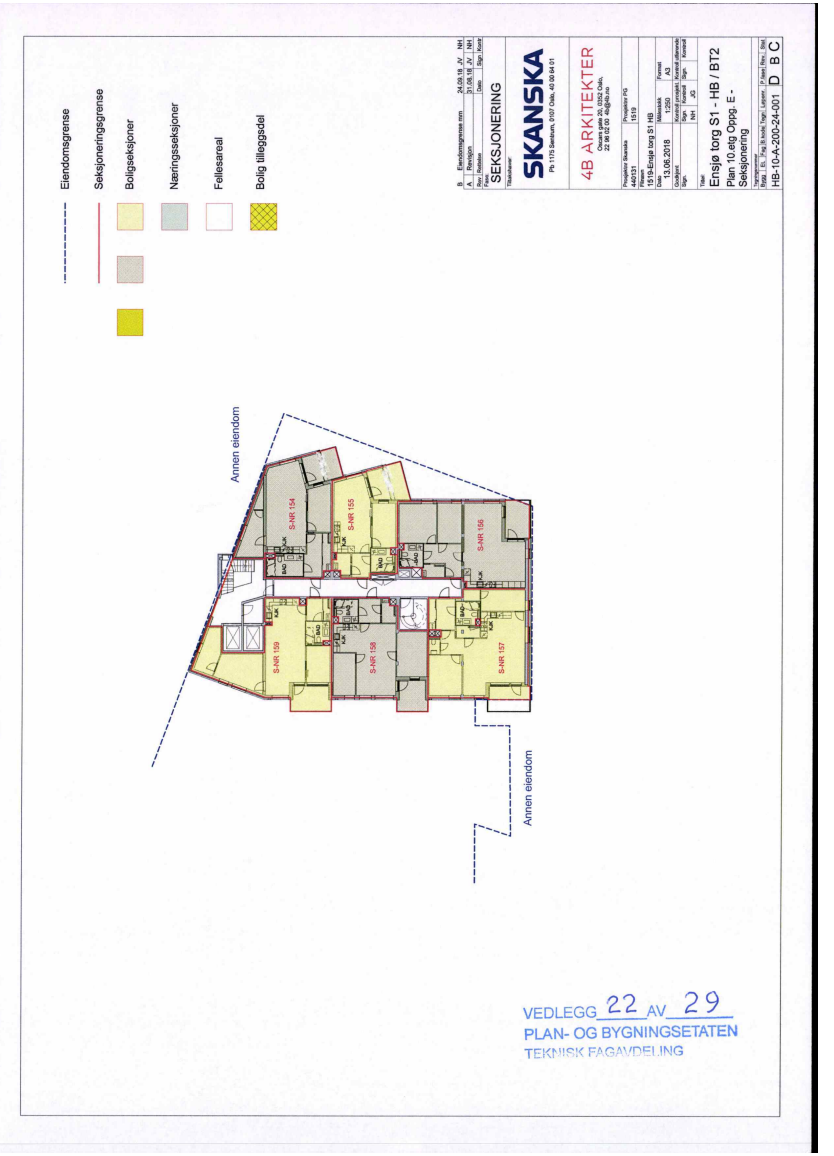
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



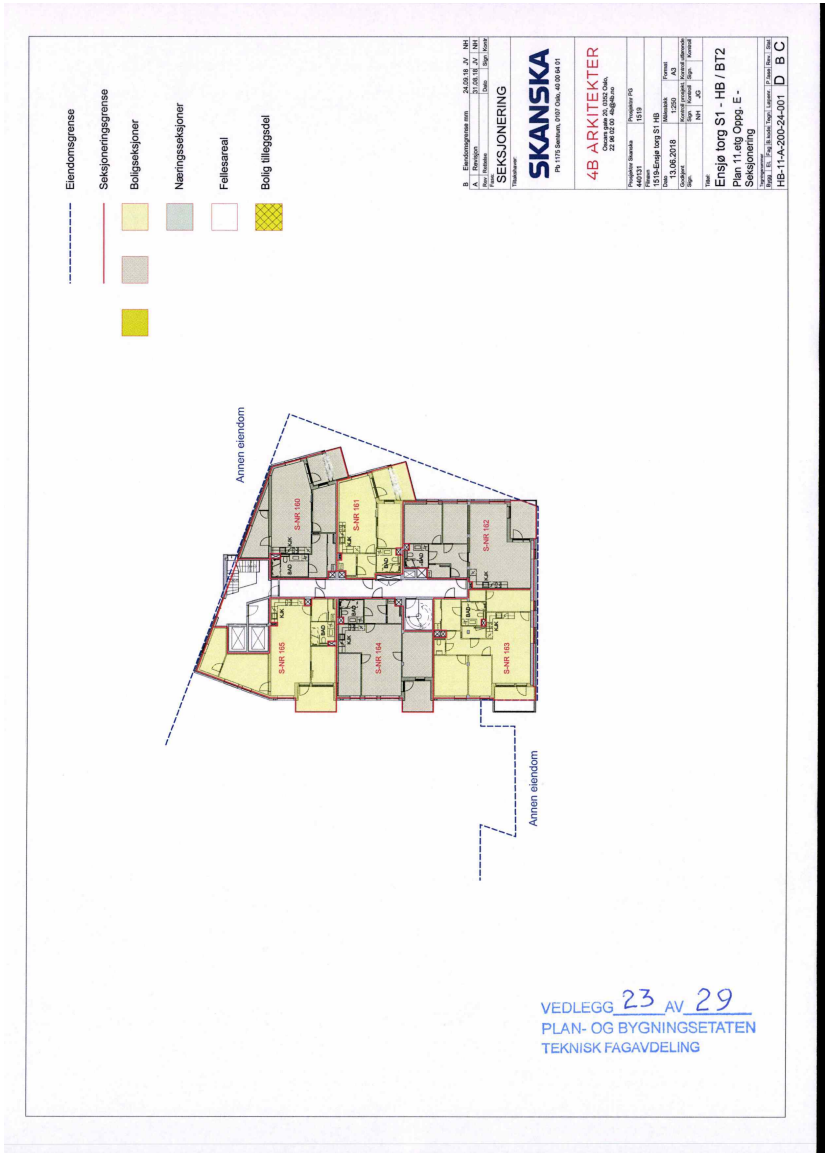
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 35 av 43



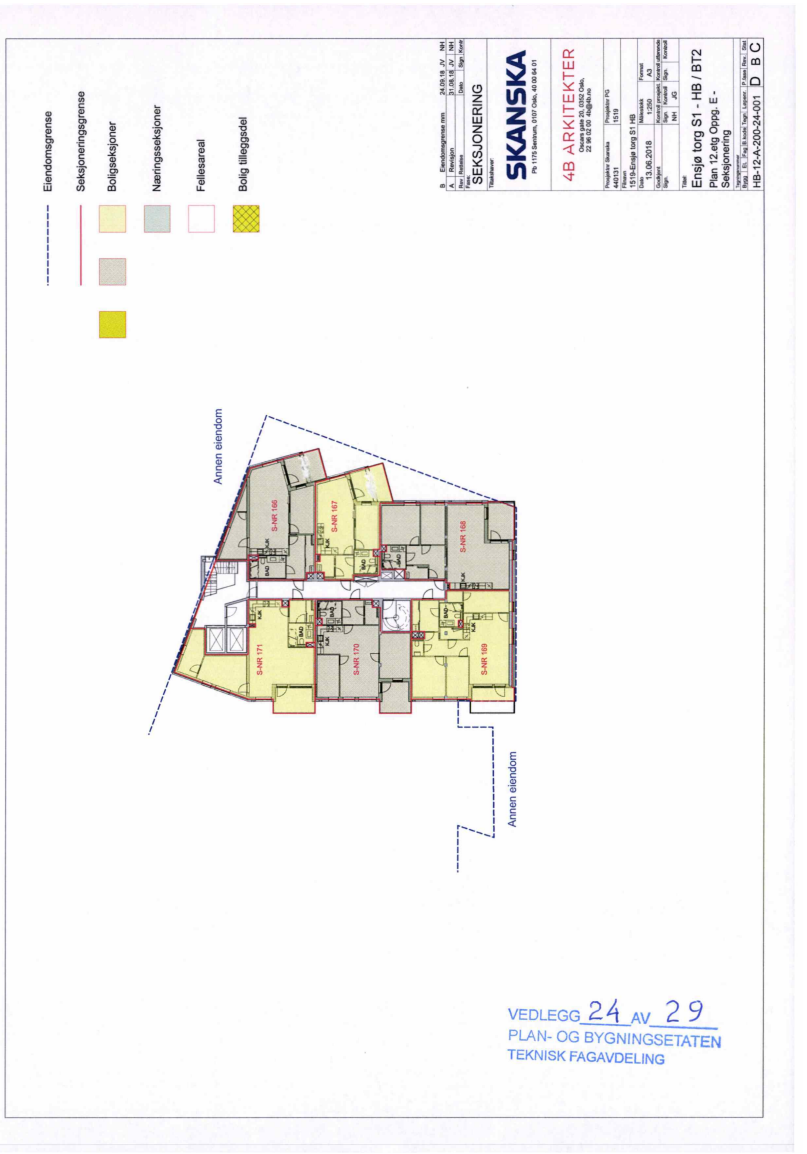
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27
Side 36 av 43

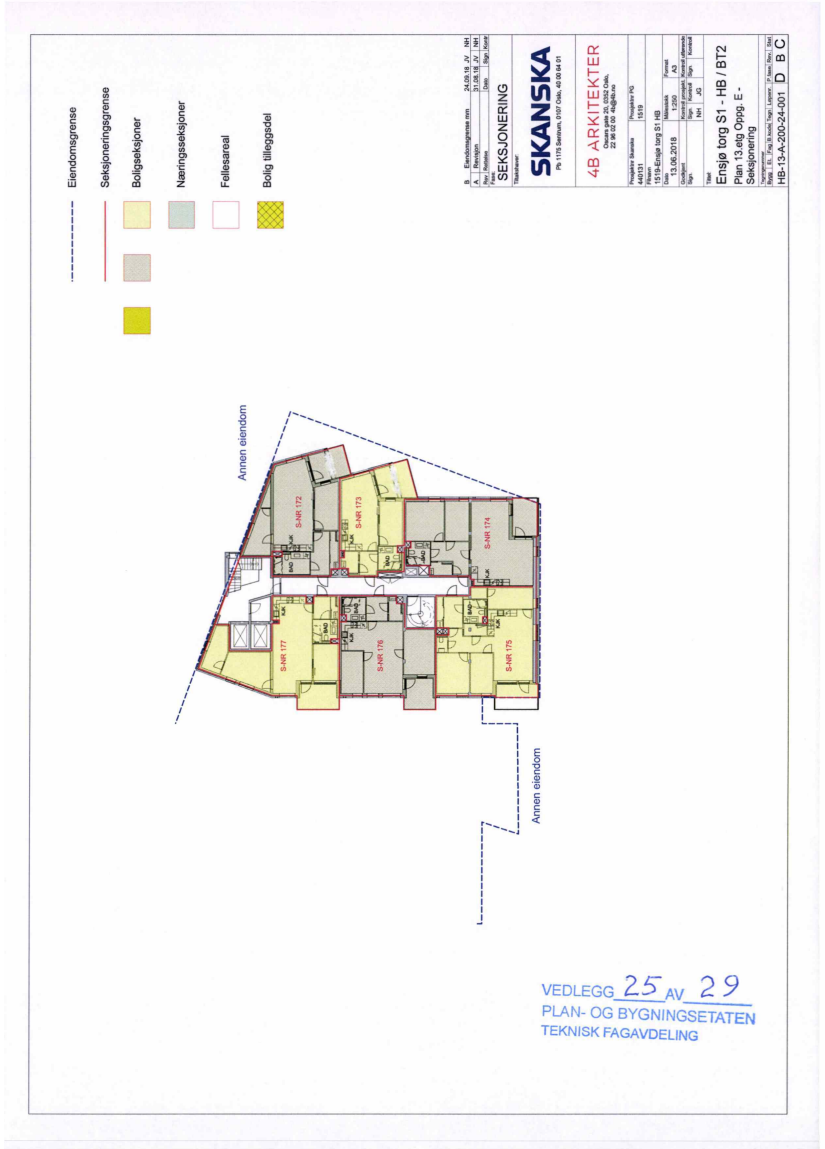


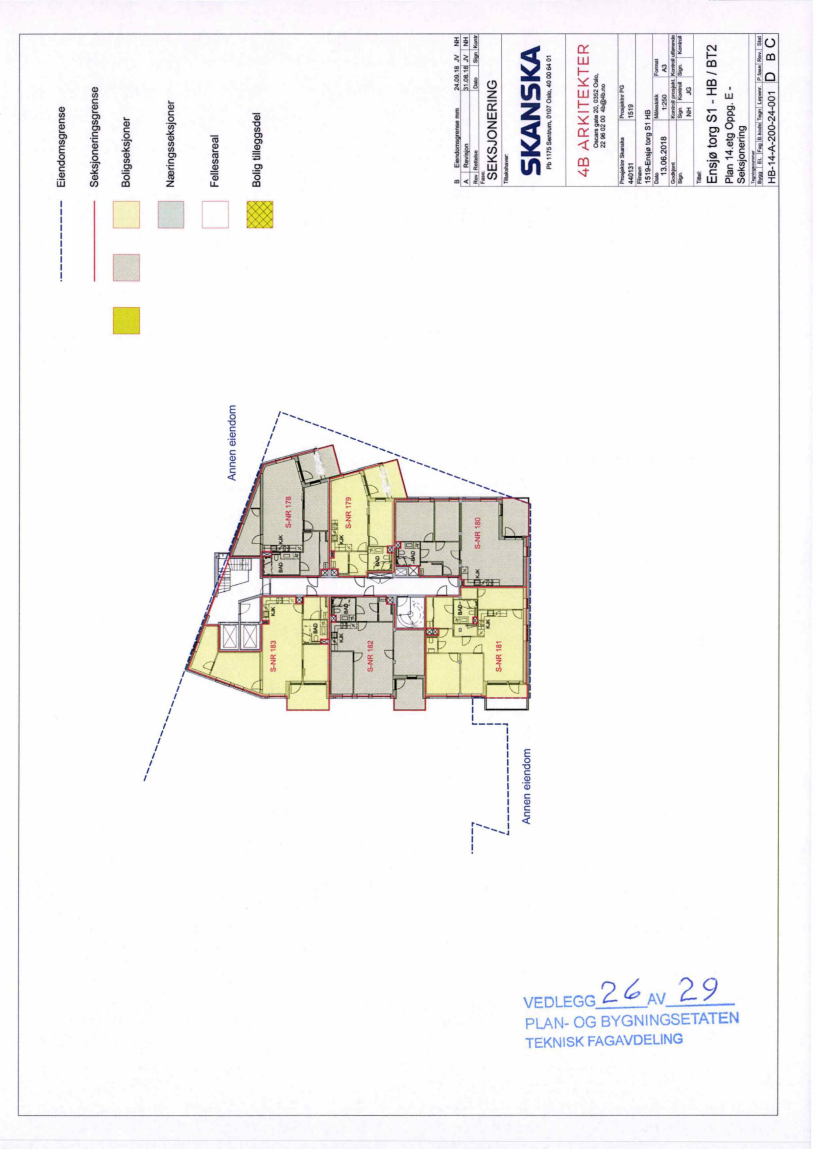
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27

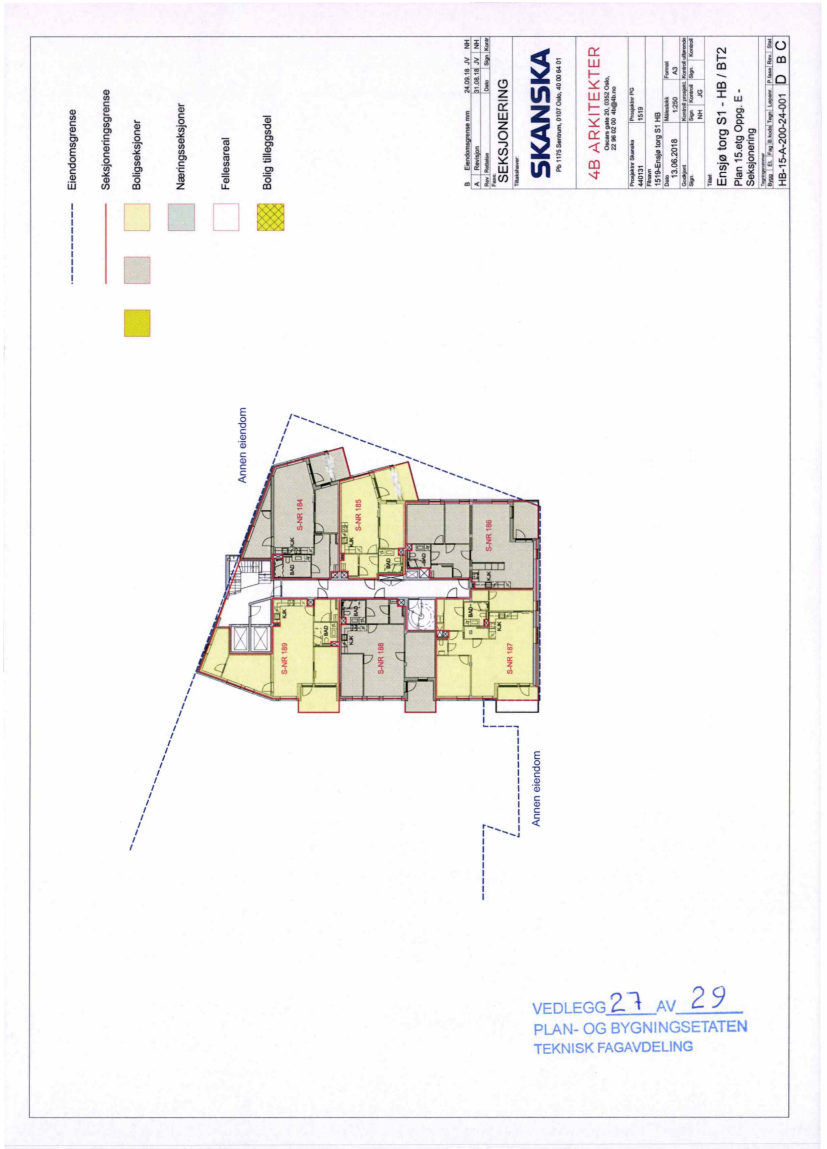


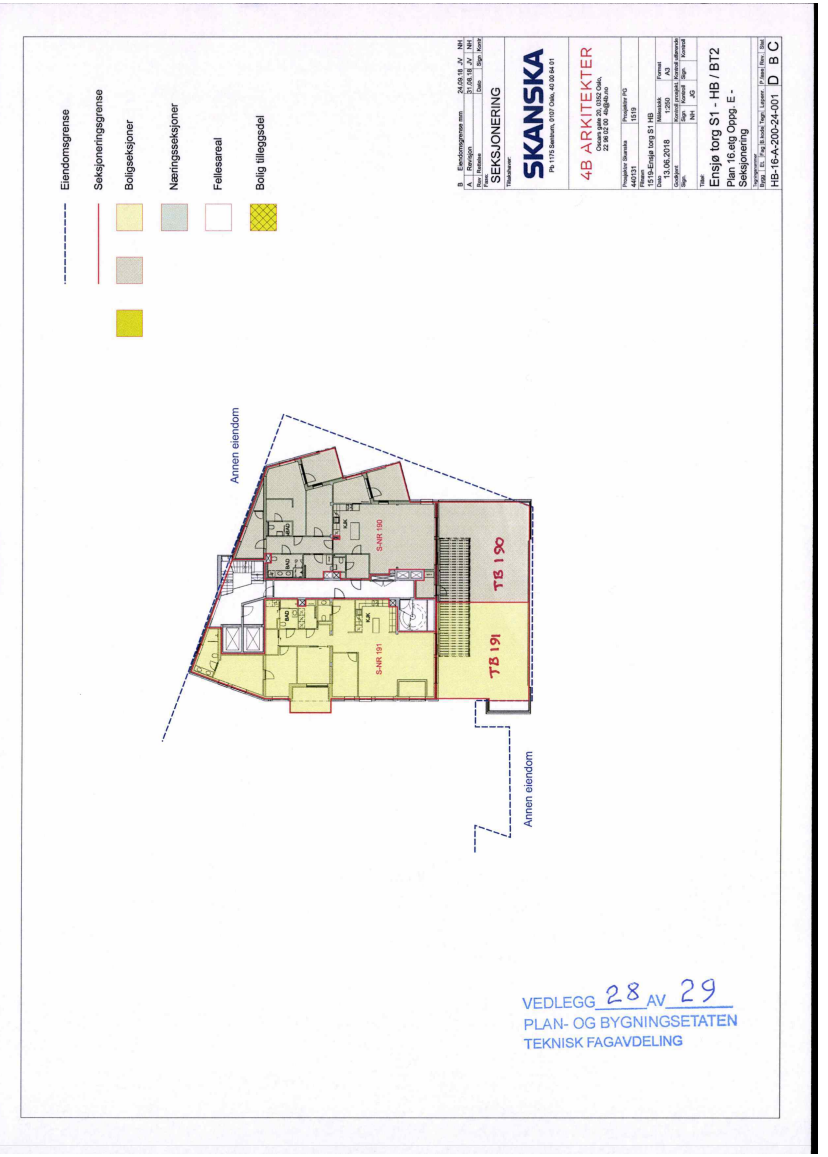
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1456159/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:27



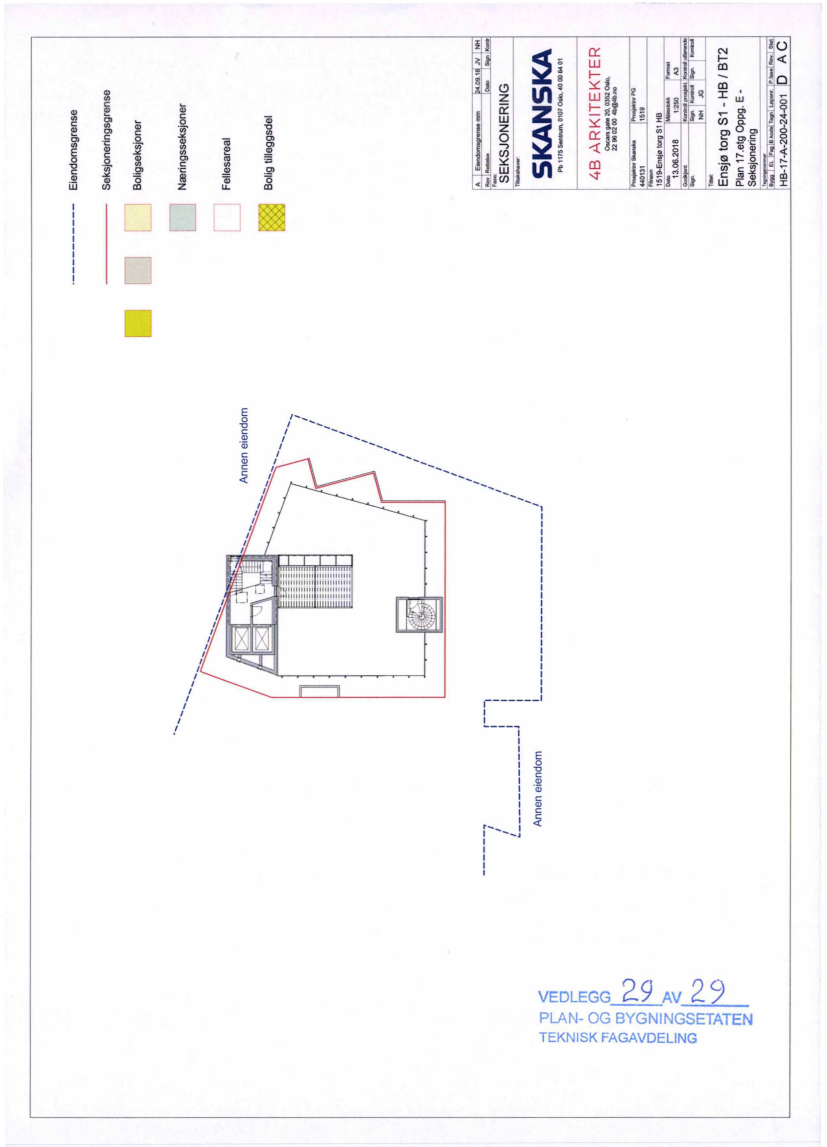

Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
SEKSJONERING
SKANSKA
4B ARKITEKTER
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 13.etg Oppg. E -
Seksjonering
HB-13-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
S-NR 172
S-NR 173
S-NR 174
S-NR 175
S-NR 176
S-NR 177
VEDLEGG 25 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
SEKSJONERING
SKANSKA
4B ARKITEKTER
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 14.etg Oppg. E -
Seksjonering
HB-14-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
S-NR 178
S-NR 179
S-NR 180
S-NR 181
S-NR 182
S-NR 183
VEDLEGG 26 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 15.etg Oppg: E - Seksjonering
HB-15-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
S-NR 184
S-NR 185
S-NR 186
S-NR 187
S-NR 188
S-NR 189
VEDLEGG 27 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Boligseksjoner
Næringsseksjoner
Fellesareal
Bolig tilleggsdel
SKANSKA
4B ARKITEKTER
SEKSJONERING
Ensjø torg S1 - HB / BT2
Plan 16.etg Oppg: E - Seksjonering
HB-16-A-200-24-001
Annen eiendom
Annen eiendom
S-NR 190
S-NR 191
TB 190
TB 191
VEDLEGG 28 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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



Rekvirent iht. følgebrev/-
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

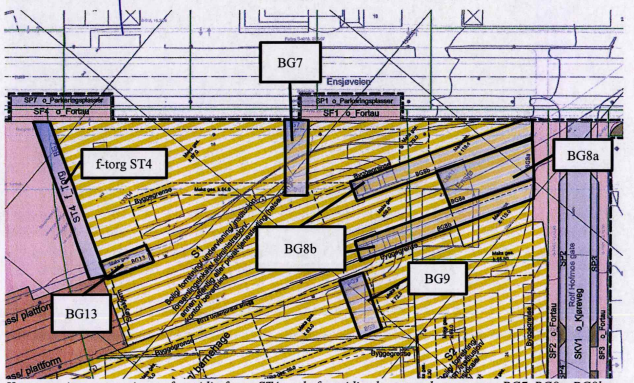
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på framtidig f_torg ST4, beliggende på del av gnr. 129 bnr. 26 og del av gnr. 133 bnr. 14, og senere utskilte parseller eller seksjoner, som vist på kart nedenfor.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/154638/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:26
Side 2 av 2

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0419/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ensjøveien 21L 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 133, bnr 14, snr 114 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no