# Stålverkskroken 12, 0661 OSLO



PROPR.NO

**Selger**
NELE LOOBAS
94726812

**Prisantydning**
5 200 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 301 Gnr. 129 Bnr. 128 Snr. 156

# Ensjø - moderne 2-roms fra 2025 | Stor terrasse på 15,6 m2 | 2-boder| Vannbåren gulvvarme | Heis | Kort vei til alt

**PRISANTYDNING**
kr 5 200 000 kr

**LIGNINGSVERDI**
kr 1 398 563 kr

**TOTAL FELLESFORMUE**
kr 1 318 916 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 675 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 2 675 kr

**PRIMÆRROM (P-ROM)**
45kvm

**BRUTTOAREAL (BTA)**
45kvm

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
45kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
7kvm

**TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)**
16kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
1

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
5 633kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
2025

**ENERGIKARAKTER**
B

**ENERGIFARGE**
Mørk grønn


















CLAUDE MONET























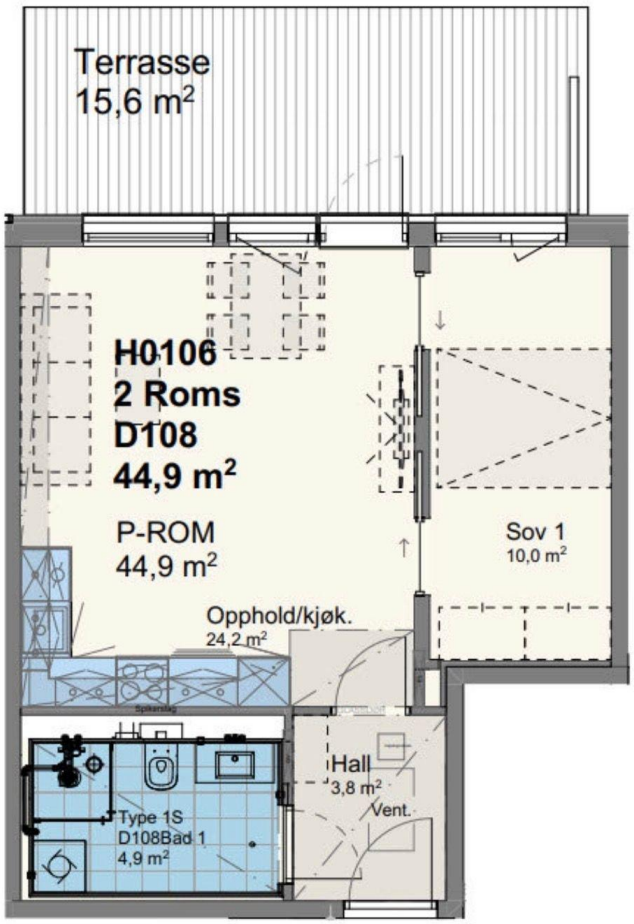









namax




Lave felleskostnader gjør dette til et attraktivt hjem i et moderne nybygg.

## Om boligen

Velkommen til en flott og moderne 2-roms leilighet i 1. etasje på Ensjø, i et nybygg fra 2025.

Leiligheten byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med ett soverom utstyrt med stort, innebygget garderobeskap med skyvedører.
Fra stuen er det direkte tilgang til en romslig terrasse på 15,6 m² som vender mot grønt areal. Her får du kveldsol, lite innsyn og en behagelig uteplass for både hverdag og selskap.
Gjennomgående vannbåren gulvvarme, dimbare lys og generøs takhøyde på 2,60 m gir et lyst og behagelig inneklima.

Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter, med to boder: en bod på 4,7 m² i samme etasje som leiligheten, samt en kjellerbod på 2 m² i underetasjen.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et stille og rolig område på Ensjø, med kort vei til Ensjø T-bane, butikker, kafeer, treningssentre, Tøyenbadet, Hasle senter og Oslo sentrum.
Busstopp for både buss 21 og Flybussen til Gardermoen ligger i nærheten.

# Annet

Du får tilgang til Ensjøparken sameies fire flotte takterrasser – perfekt for å nyte sol, utsikt og hyggelige dager utendørs.
Praktisk informasjon:
- Kjøkken fra Sigdal, hvitevarer fra Siemens
- Internett er inkludert i lave felleskostnadene
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- A-konto for varmt vann og oppvarming
- Energiattest B – mulighet for grønt boliglån
- Dimbare lys
- Kjæledyr tillatt
- Parkering kan leies internt fra beboere i sameiet eller kjøpes ved mulighet
- Sykkelparkering i byggets kjeller
- Mulighet for rask overtakelse, ingen forkjøpsrett
- Utbyggers garanti til 2030

Boligen passer svært godt for førstegangskjøpere som ønsker en moderne og lettstelt bolig med lite vedlikeholdsbehov, men er også et attraktivt alternativ for deg som ser etter et utleieobjekt.

Ta kontakt for visning!

# Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
130 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

142 590 kr (Omkostninger totalt)

---

5 342 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

# Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

# Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

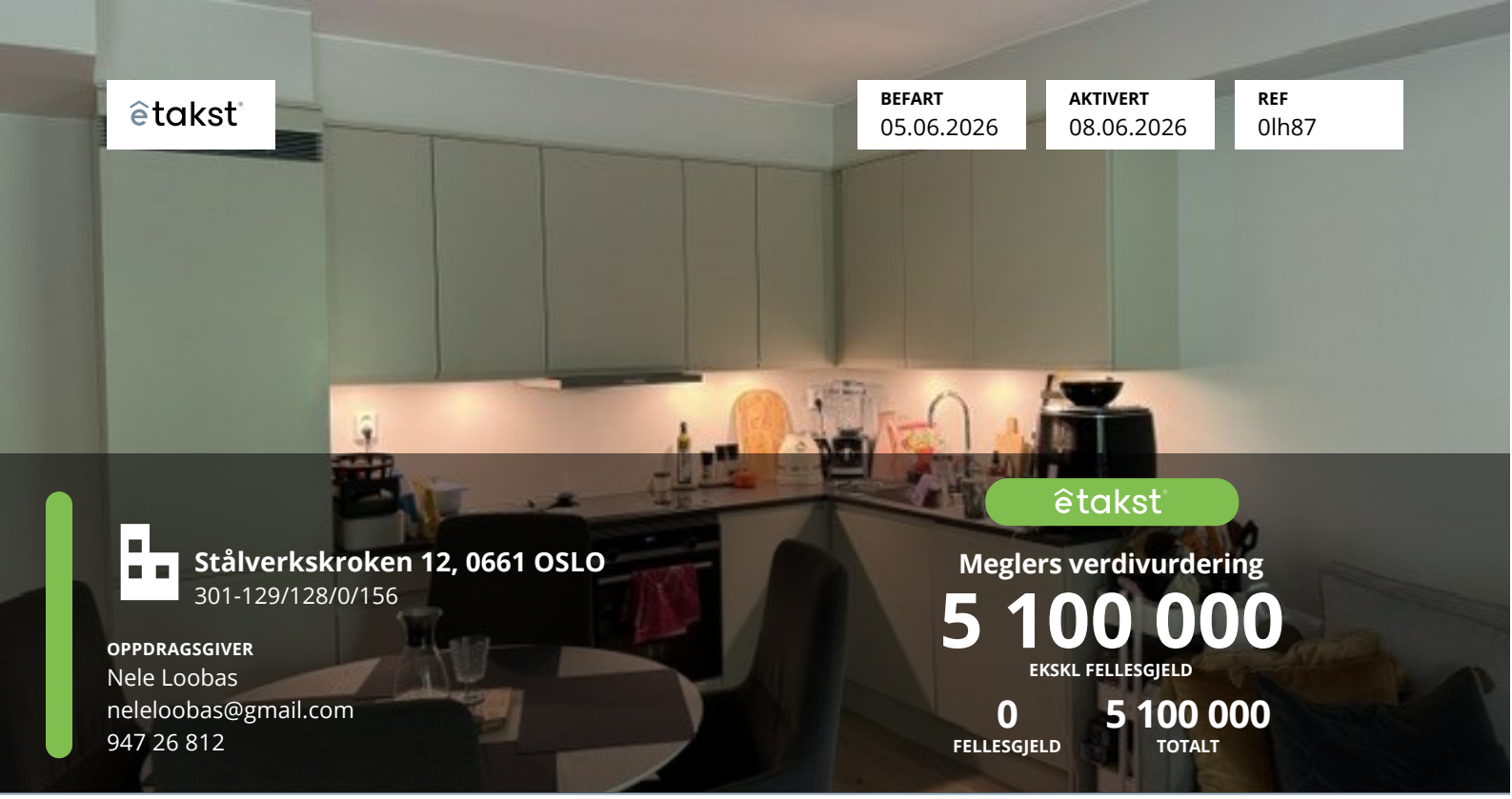
Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

# Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.



etakst

| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 05.06.2026 | 08.06.2026 | 0lh87 |

## Stålverkskroken 12, 0661 OSLO
301-129/128/0/156


**OPPDRAGSGIVER**
Nele Loobas
neleloobas@gmail.com
947 26 812


etakst

**Meglers verdivurdering**

# 5 100 000

EKSKL FELLESGJELD

| 0 | 5 100 000 |
|---|---|
| FELLESGJELD | TOTALT |

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Selveierleilighet | |
| Selveier tomt | 5 633 m2 |
| Byggeår | 2025 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 45 m2 | TBA | - m2 |
| BRA-b | - m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | - m2 | ALH | - m2 |

Energimerke: Ukjent

**EGENSKAPER**

Balkong og heis.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sigurd Hoels Vei 65, 0655 Oslo | 24.06.2025 | 5 000 000 | 0 | 5 000 000 | 2019 | 48 m² |
| Stålverkskroken 8, 0661 Oslo | 30.06.2025 | 5 400 000 | 0 | 5 400 000 | 2025 | 46 m² |
| Stålverkskroken 15, 0661 Oslo | 08.08.2025 | 4 990 000 | 0 | 4 990 000 | 2015 | 47 m² |

Nesten helt ny og pen 2-roms i populære Ensjøparken. Boligen har en fin og praktisk planløsning, med direkte utgang fra stue til en meget romslig markterrasse. Det skal etabeleres parkdrag like utenfor terrassen på sikt. Boligen har god standard og pent matrialvalg. Eier har kjøpt en ekstra bod i kjeller. Tidvis mulighet for leie av p-plass i garasjeanlegg. Adkomst til flott felles takterrasse med heis rett opp.

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.


**MEGLER**
Christoffer Fraurud
c.fraurud@nordvikbolig.no
46421918


NORDVIK


Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

# Egenerklæring

**Stålverkskroken 12, 0661 OSLO**

**22 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Stålverkskroken 12 | Stålverkskroken 12 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

24.04.2025

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Jeg har bodd i leiligheten hele tiden.

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

## Informasjon om selger

**Selger**

Loobas, Nele

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

Name

**NELE LOOBAS**

Date

**2026-09-22**

Identification

NELE LOOBAS

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

# Informasjon fra forretningsfører

Selger av Stålverkskroken 12, 0661 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

# 5380 Ensjøparken Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.04.2026

52 av 211 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk, 28 deltok digitalt

---

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - **Vedtatt med 48 stemmer**

Styreleder Jens Christian Hossmann velges som møteleder. Olga Solheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 48

---

## Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

**Styrets forslag** - **Vedtatt med 47 stemmer**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

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

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

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

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

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 47

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 4: Styrehonorar

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

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

Totalt kr 456 750.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 45

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 5: Kameraovervåkning - Forslag ikke vedtatt

Sak til orientering:

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

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

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

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

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

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

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

**Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.**

**Mot** - 37 stemmer

**For** - 9 stemmer

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

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

Sak til orientering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Kostnader (engang og løpende)
Tiltaket vil ha:

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

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

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

**Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.**

**Mot** - 40 stemmer

**Innsenders forslag** - 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 48

---

## Sak 7: Valg

### Varamedlem (1 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

# Ordinært årsmøte 22.04.2026 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Solheim, Olga

Identifikasjon

bankID Hossmann, Jens Christian

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

**Årsberetning for Styret i Ensjøparken Boligsameie**

**Perioden november 2024 – september 2025**

---

## 1. Innledning

Årsberetningen er ment å gi et helhetlig bilde av de oppgaver styret har foretatt seg i perioden mellom november 2024 og september 2025. Den presenterer de tiltakene som er gjort i henhold til styrets mandat.

**Styrets sammensetning for perioden:**

- Leder: Jens Christian Hossmann
- Styremedlemmer: Jean-Yves Benoit Ligner, Trude Nyborg, Espen Friis Jørgensen, Casper Alexei, Even Pavel, Olga Solheim
- Varamedlemmer: Bhavya Matthal, Ingrid Kjelsnes

**Generelle opplysninger om Ensjøparken Boligsameie**
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934608348. Forretningsfører for sameiet er BORI. Solid etablerte avtale med BORI i forkant av styrets arbeid og denne avtalen løper over tre år.

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

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

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

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

---

## 2. Styrets arbeid

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

Fem styremøter er avholdt mellom november og september. Styret har deltatt på overtakelser av både bygg, fellesarealer og parkeringsanlegg, og varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Arbeidsoppgavene har vært fordelt blant medlemmene, noe

som stort sett har fungert, men noen utfordringer oppsto fordi ikke alle har flyttet inn samtidig. Styret har koordinert via e-post og Messenger, noe som har gitt raske avklaringer før vedtak formelt ble gjort på styremøter.

---

**3. Kommunikasjon**

God kommunikasjon mellom beboere og styret er vesentlig for å sikre at informasjon når alle. Det har vært krevende. Styret har basert seg på, i hovedsak, to kommunikasjonskanaler. Felles e-poster, samt en Facebook-gruppe for beboere. Førstnevnte er for all offisiell kommunikasjon som er kritisk for beboere, mens sistnevnte har vært for nabotjenester og annen kommunikasjon beboere imellom.

I tillegg har det blitt laget flere oppsummering av informasjonen som er sendt ut. Det har vært forbedrende, men tidvis krevende med at informasjonen ikke er oppdatert

I slutten av august kommer informasjonsflater i oppgangene via Styretavla, noe som har vært forsinket på grunn av ferie.

Nabonett-portalen har en distribusjonsfunksjon, men denne er lite brukt og bør forbedres. Denne er gjenkjennbar fra OBOS sin VIBBO-løsning som mange kjenner. Ulempen er at kun eiere har tilgang til denne.

Styre vil fortsette med å forbedre kommunikasjonen.

---

**4. Renhold, renovasjon og renovasjon**

Sameiet har felles avfallsbrønner mellom byggene, med to nedkast for papp og flere for restavfall. Brønnene har blitt åpnet gradvis. En misforståelse mellom styret og Oslo Kommune førte til at to av brønnene ikke ble tømt, noe som resulterte i problemer med fluer og lukt gjennom sommeren. Disse brønnene er nå tømt og stengt.

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

Utbygger plasserte pappcontainere under innflyttingen for beboernes bruk. Dette har gjort det enklere for beboere å kvitte seg med papp, selv om den totale kapasiteten for papp har vært begrenset i forhold til behovet ved innflytting. Et nedkast er blitt omdisponert til papp, slik at kapasiteten økes.

Det har forekommet at beboere har kastet restavfall hos nabosameiet Stålverkskroken 14. Dette er forsøkt løst via informasjonsutsendelser, med varierende resultat. Nabosameiet har derfor valgt å låse sin søppelcontainer. Det er ikke bra for naboskapet og beboere skal, uten unntak, bruke egne avfallsbrønner.

Vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice, valgt etter vurdering av flere tilbydere. Styret vurderer arbeidet som tilfredsstillende, men søker ny leverandør for vasketjenester da nåværende løsning ikke dekker behovet. Prosessen pågår fortsatt.

---

**5. Husordensregler**

Styret har gjennom året behandlet enkelte klager på brudd av husordensreglene. Disse går på både støy, uønsket atferd og bruk av narkotika. Enkelte av sakene var på grunn av manglende kjennskap til husordensreglene og mangel på kommunikasjon, noe som ble løst ved første kontakt fra styret.

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

Ved brudd på husordensreglene ved eksempelvis støy, oppfordres det til å forsøke en vennlig dialog direkte med den det gjelder i saker som oppleves sjenerende. Ofte kan dette løse saken enkelt. Hvis beboere ikke føler seg komfortable med å ta opp saker kan det meldes inn til styret som vil ta det videre.

Det minnes om at hensetting av ting på fellesarealer ikke er tillatt, være seg barnevogner, søppel eller andre ting.

Innspill til husordensreglene vil ikke bli behandlet på det ekstraordinære årsmøte, men innspill kan meldes inn og vil bli tatt opp ved det ordinære årsmøte i 2026.

---

**6. Vedlikehold, service og drift**

Styret har en dialog med BORI angående en vedlikeholdsplan. Produktet BORI leverer heter VPL og innebærer en plan som gjør planlegging av økonomi for tiden som kommer mer forutsigbar.

Frem til reklamasjonsperioden går ut om fem år (2030), meldes feil til Solid via Rubus og håndteres deretter. Det gjør også at styret har inngått serviceavtaler med de leverandørene som har blitt brukt av Solid, i stor grad. Dette sørger for kontinuitet og systemkjennskap på anleggene, noe som er en stor fordel.

Innledningsvis var det noe trøbbel med heisene, både i 10A og 12. Disse feilene ble meldt til Heisplan og Solid og løst fortløpende. Årsaken var en termisk bryter som slo ut på grunn av sollys gjennom vinduene i øverste etasje. Etter at dette ble utbedret har det ikke vært driftsstans på heisene i særlig grad.

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

Uteområdene har fått beplantning gjennom sommeren. Enkelte steder har plantene dødd, noe som har ført til at Topaas har fått oppdrag om å bytte ut disse. Tilbudene styret har fått på skjøtsel av grøntarealene overstiger langt det som er fornuftig å betale. Per tid ser styret på muligheter for dugnad, men andre tilbud innhentes også.

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

Styret bruker en totaltjeneste fra BORI for HMS-kontroll.

---

**7. Prosjekter og oppgraderinger**

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

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

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

**Parkering og lading**

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

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

Det har imidlertid også vært tidvise problemer med feilparkering av biler i garasjeanlegget, samt at enkelte har tatt seg til rette ved å bruke parkeringsplasser som ikke tilhører en selv. Det er selvsagt helt uakseptabelt. På sikt vil styret vurdere om det skal gjennomføres ytterligere tiltak mot biler som er feilparkert.

Ladeboksene administreres av styret. Det er ingen a-konto løsning på bruk av laderne, disse vil bli fakturert etterskuddsvis via BORI to ganger per år, og kost vil ligge på strømprisen. I tillegg kommer et fakturagebyr fra BORI på 95,-.

---

**8. Sikkerhet**

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

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

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

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

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

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

---

**9. Installasjon av ISTA-måling av fjernvarme**

Tiltaket skal:

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

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

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

**Årlige besparelser fra energireduksjon:**

- Brutto: 225 000 kr

- Netto etter innsamling og datahåndtering: ca. 132 000 kr
- Tilbakebetalingstid: ca. 1,5 år

---

**10. Økonomi**

- Kort oversikt over sameiets økonomiske situasjon.
- Resultat og balanse for perioden.
- Større utgifter: vedlikeholdsarbeid og investeringer (KeyFree, ISTA).
- Planer for fremtidige investeringer.

---

**13. Fremtidige planer**

- **Takterrasser**
    - Kartlegge hva vi ønsker å gjøre for at dette blir mer attraktivt.
- **Følge opp reklamasjoner og teknisk gjennomgang med BORI VLP**
- **Følge opp saken med vannspeil mot Solid**
- **Bedre kommunikasjon med beboere**
- **Effektivisere styrearbeid**

---

**14. Avslutning**

Styrets oppsummering av perioden:

- Fokus på trygghet, økonomi og bomiljø.
- Takk til beboere, samarbeidspartnere og styremedlemmer.

---

På vegne av styret

Jens Christian Hossmann

Styreleder Ensjøparken Boligsameie

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Stålverkskroken 12, 0661 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 129, Bruksnummer 128, Seksjonsnummer 156 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 22.09.2026 kl. 15.20 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 22.09.2026 kl. 15.18 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/457493-1/200 25.04.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 640 000
Omsetningstype: Fritt salg
**LOOBAS NELE**
FØDT: 07.05.1980

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1939/10581-1/105 25.07.1939 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. TAKREPARASJONER OG VEDLIKEHOLD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1939/12438-1/105 07.09.1939 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1941/7624-1/105 25.07.1941 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1941/11967-1/105 02.12.1941 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1942/3278-1/105 25.03.1942 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1943/1309-2/105 15.02.1943 **BESTEMMELSE OM VEG**
`estemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 129 bnr 36
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1943/3234-1/105 19.04.1943 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 129 bnr 36
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1947/13778-1/105 24.10.1947 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Overført fra gnr 129 bnr 36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1949/11609-1/105 06.10.1949 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1951/8278-1/105 10.07.1951 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1964/9744-1/105 31.07.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 129 bnr 36
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1964/10334-1/105 15.08.1964 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1968/16759-1/105 05.11.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
VER. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1980/762-1/105 10.01.1980 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

1981/6891-1/105 13.03.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

2007/423581-1/200 25.05.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
AVTALE I FORBINDELSE MED UTBYGGING.
AVTALE ANG. REGULERINGSPLAN FOR GLADENGVEIEN 10 M.FL.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

2008/249772-1/200 31.03.2008 **UTBYGGINGSAVTALE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Utbyggingsavtale ang.Ensjøveien 12D
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 128

2020/2839003-1/200 06.08.2020 21:00 ** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

2025/1059238-1/200 08.09.2025 11:07 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
Panthaver: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 996 225 127
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/617824-1/200 03.06.2026 15:39 ** MASSETRANSPORT
FRA: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
TIL: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
TIL: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 996 225 127
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/888116-1/200 05.08.2026 13:06 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
Panthaver: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 996 225 127
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2024/2203419-1/200 06.11.2024 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 156
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/12593

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

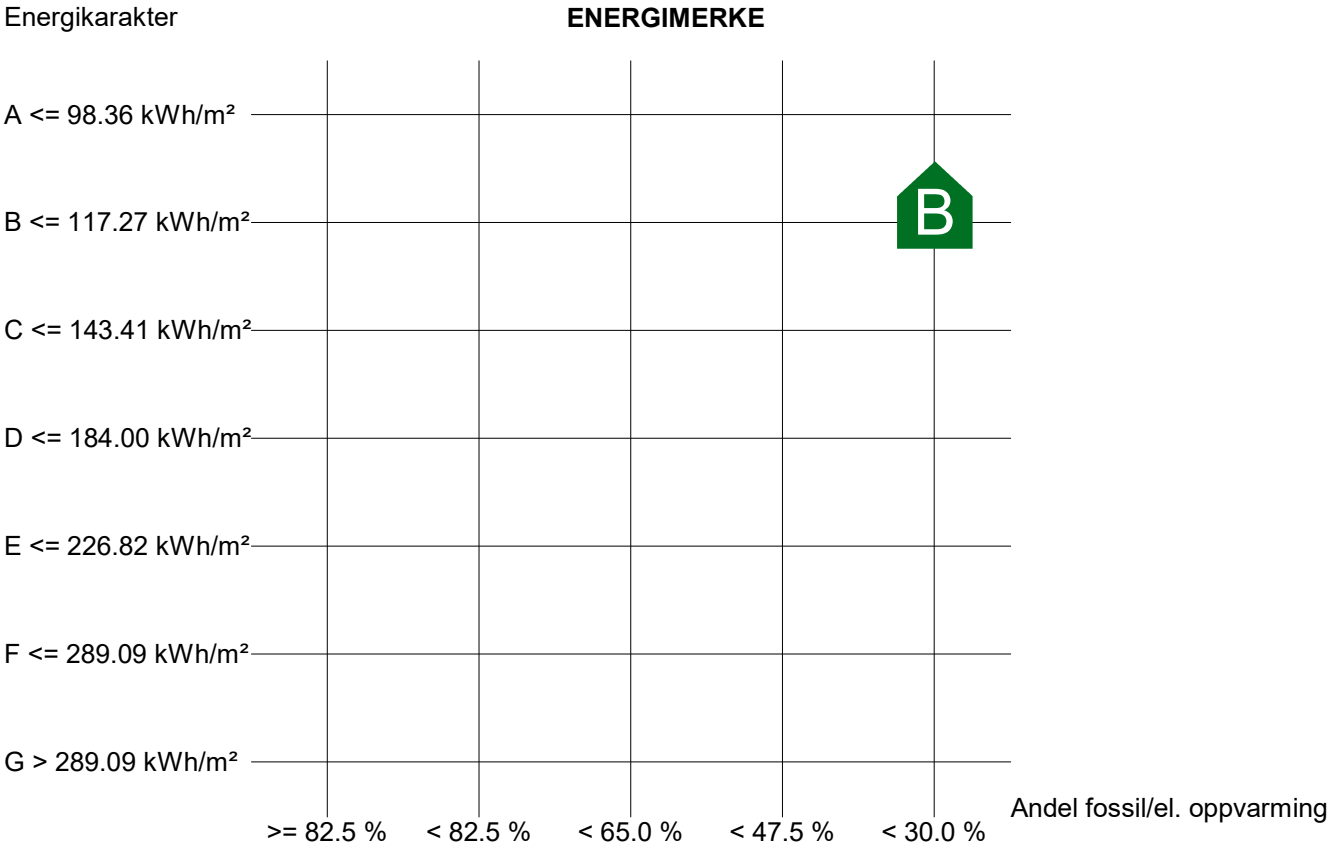
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



# SIMIEN

**Energimerke**

Simuleringsnavn: D108/H0106 Energimerke
Tid/dato simulering: 07:22 8/4-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Solid
Firma: Solid Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\3083_Ensjøparken bygg D.smi
Prosjekt: Ensjøparken Bygg D
Sone: Leilighet D108/H0106;




Beregnet levert energi normalisert klima: 108.90 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 28.9 %

| Beregnet levert energi | |
|---|---|
| Beskrivelse | Verdi |
| Energibruk normalisert klima | 109 kWh/m² |
| Energibruk lokalt klima | 109 kWh/m² |



# SIMIEN

**Energimerke**

Simuleringsnavn: D108/H0106 Energimerke
Tid/dato simulering: 07:22 8/4-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Solid
Firma: Solid Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\3083_Ensjøparken bygg D.smi
Prosjekt: Ensjøparken Bygg D
Sone: Leilighet D108/H0106;

**Forventet levert energi**

| Beskrivelse | Verdi |
|---|---|
| Elektrisitet | 1790 kWh |
| Olje | 0 kWh |
| Gass | 123 kWh |
| Fjernvarme | 2976 kWh |
| Biobrensel | 0 kWh |
| Annen energivare | 0 kWh |
| Total energibruk | 4890 kWh |

**Dokumentasjon av sentrale inndata (1)**

| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
|---|---|---|
| Areal yttervegger [m²]: | 6 | |
| Areal tak [m²]: | 0 | |
| Areal gulv [m²]: | 0 | |
| Areal vinduer og ytterdører [m²]: | 12 | |
| Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]: | 45 | |
| Oppvarmet luftvolum [m³]: | 117 | |
| U-verdi yttervegger [W/m²K] | 0,17 | |
| U-verdi tak [W/m²K] | 0,00 | |
| U-verdi gulv [W/m²K] | 0,00 | |
| U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K] | 0,76 | |
| Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%] | 26,1 | |
| Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]: | 0,06 | |
| Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K] | 165 | |
| Lekkasjetall (n50) [1/h]: | 0,50 | |
| Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]: | 86 | |

Simuleringsnavn: D108/H0106 Energimerke
Tid/dato simulering: 07:22 8/4-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Solid
Firma: Solid Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\3083_Ensjøparken bygg D.smi
Prosjekt: Ensjøparken Bygg D
Sone: Leilighet D108/H0106;

| Dokumentasjon av sentrale inndata (2) | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
| Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]: | 86,0 | |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]: | 1,36 | |
| Luftmengde i driftstiden [m³/hm²] | 2,00 | |
| Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²] | 0,00 | |
| Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg: | 0,67 | |
| Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]: | 55 | |
| Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C] | 20,3 | |
| Systemeffektfaktor kjøling: | 2,50 | |
| Settpunkttemperatur for romkjøling [°C] | 22,0 | |
| Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]: | 0 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]: | 0,00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]: | 0,00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]: | 0,00 | |
| Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]: | 0,00 | |
| Driftstid oppvarming (timer) | 16,0 | |

| Dokumentasjon av sentrale inndata (3) | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse | Verdi | Dokumentasjon |
| Driftstid kjøling (timer) | 24,0 | |
| Driftstid ventilasjon (timer) | 24,0 | |
| Driftstid belysning (timer) | 16,0 | |
| Driftstid utstyr (timer) | 16,0 | |
| Oppholdstid personer (timer) | 24,0 | |
| Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²] | 1,95 | |
| Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²] | 1,95 | |
| Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²] | 3,00 | |
| Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²] | 1,80 | |
| Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²] | 3,40 | |
| Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²] | 0,00 | |
| Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²] | 1,50 | |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming: | 0,53 | |
| Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer: | 0,20 | |
| Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V): | 1,00/1,00/1,00/0,58 | |



# SIMIEN

**Energimerke**

Simuleringsnavn: D108/H0106 Energimerke
Tid/dato simulering: 07:22 8/4-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Solid
Firma: Solid Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\3083_Ensjøparken bygg D.smi
Prosjekt: Ensjøparken Bygg D
Sone: Leilighet D108/H0106;

**Inndata bygning**

| Beskrivelse | Verdi |
|---|---|
| Bygningskategori | Boligblokker |
| Simuleringsansvarlig | Solid |
| Kommentar | |

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.