

A modern living room with a grey sofa, a light-colored coffee table on wheels, and large windows offering a view of a city. The room features a white ceiling with recessed lighting and a wooden floor. A large potted plant is visible on the right side of the frame.

aktiv.

Ensjøveien 21L, 0655 OSLO

**Lys & moderne 2-roms
selveier fra 2019.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 120 190,-
Total ink omk.: Kr 4 921 390 ,-
Felleskostn.: Kr 3 420,-
Selger: Evelina Bakland
Dag Sebastian Kulsveen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 4702.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 133, bnr. 14
Snr. 121
Oppdragsnr.: 1008250360

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Ensjøveien 21L!
Dette er en lys og moderne leilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten har åpen stue-kjøkkenløsning, et stort soverom, et delikat baderom, en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter og en svært stor/kontor bod med mange møbleringsmuligheter. Her får dere et moderne, gjennomført hjem dere kan flytte rett inn i!

Pen 2-roms fra 2019 beliggende i 5. etasje:
Store og luftige rom med lyse overflater
Vannbåren gulvvarme i alle rom
Vinduer fra gulv til tak som slipper inn godt med dagslys
Praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
Stor felles takterrasse med fantastisk utsikt
Heis
Flott beliggenhet med alt du trenger innen gåavstand
Gode kollektivtilbud rett utenfor døren



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Nabolagsprofil.....76
Forbrukerinformasjon82
Budskjema83

Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det enkel adkomst via heis til leiligheten som ligger i 5. etg. Gangen er romslig med god plass til yttertøy og sko. Stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Underliggene gulvvarme og lysmalte flater gir en hyggelig velkomst.





Her får dere en lys og moderne
leilighet fra 2019 med svært attraktiv
beliggenhet.

Lys og sosial stue

Leilighetens praktiske planløsning og lyse overflater gjør det enkelt å sette sitt eget preg på boligen. Her er møbleringsmulighetene mange! Stuen er romslig og lys, og har god plass til å innrede med en trivelig sofagruppe og tv-møblement.

Store, åpne vinduer gir stuen lys, luft, og god romfølelse. Utgang til fransk balkong. Dette rommet er enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Deilig, underliggende gulvvarme sikrer en lun stemning hele året.





Her kan dere sosialisere og kokkelere
på samme tid!

Stilrent kjøkken

Leiligheten har et lyst og funksjonelt Norema-kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.



Innbydende soverom

Soverommet er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Her er det også plass til et stort garderobeskap så du får plass til alt av klær. Nyt en god natts søvn i rolige omgivelser.



Innvendig bod/kontor

Svært romslig bod/kontor med god plass til lagring og innredning etter eget ønske og behov. To garderober for oppbevaring. Dette rommet vil dere sette stor pris på!



Delikat baderom

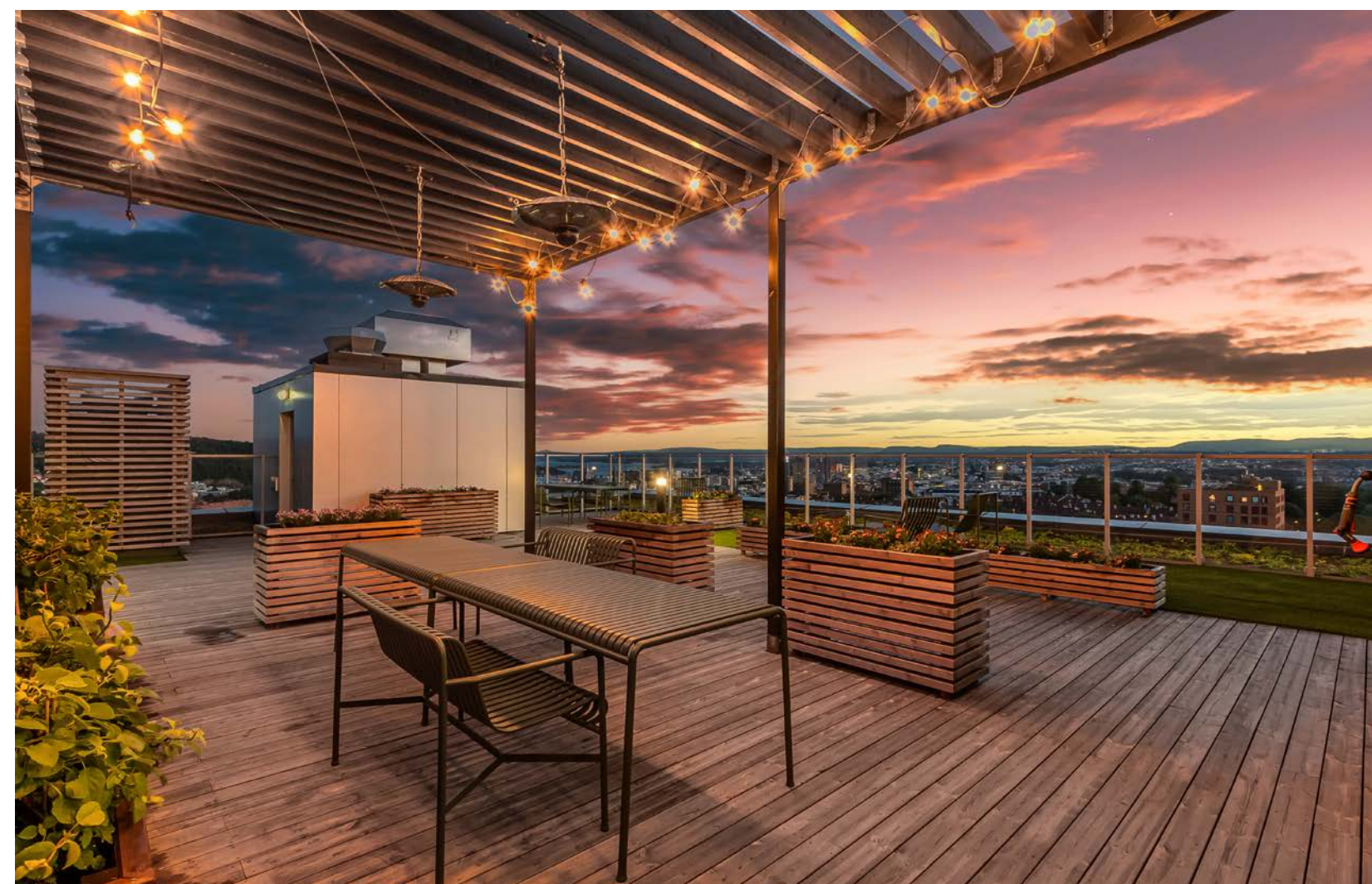
Pent flislagt bad med innfelte lys og behagelig underliggende gulvvarme. Baderomsinnredningen består av veggmonterte dusjdører i glass, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.





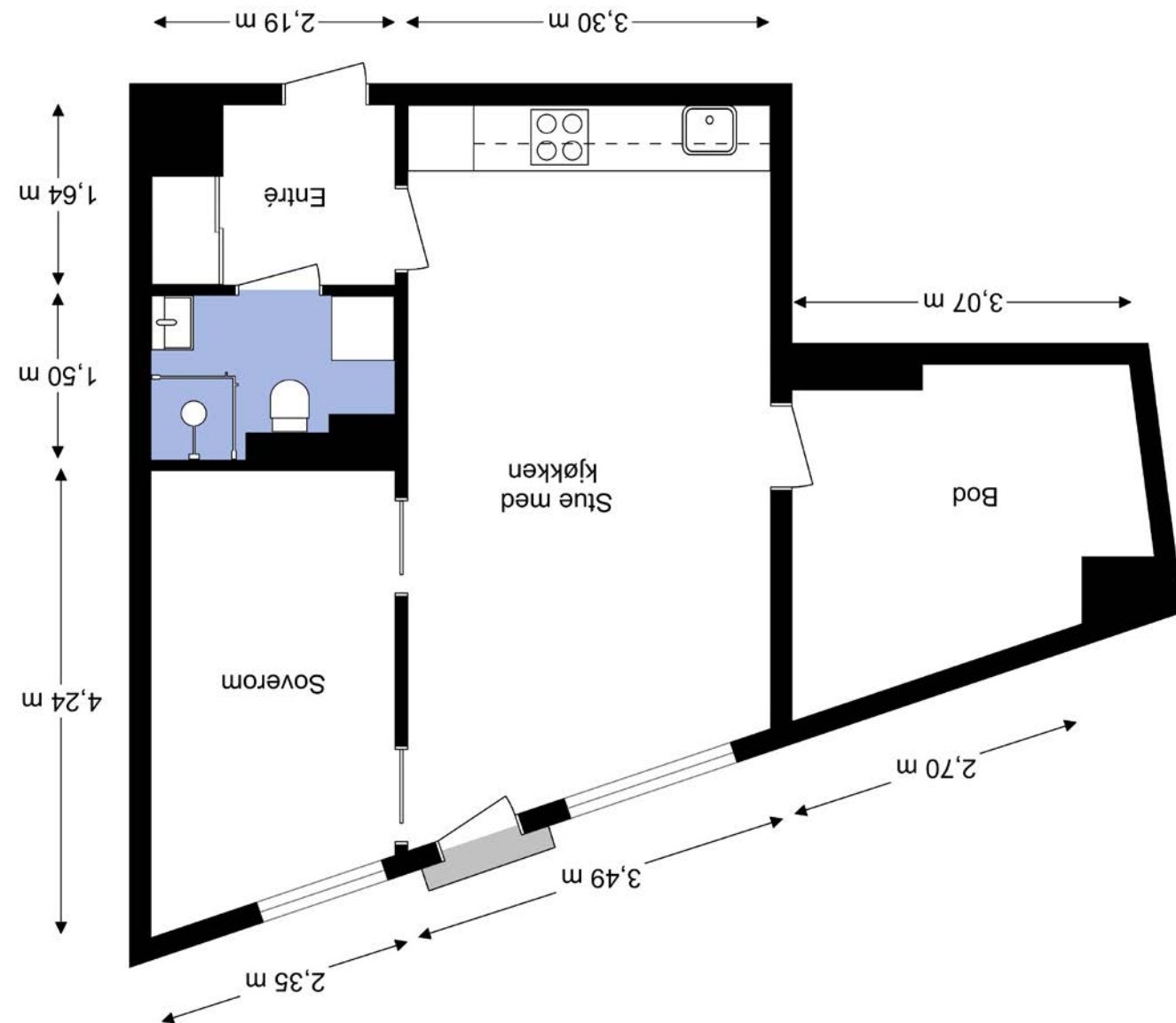
Felles takterrasse

Sameiet har en lekker takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo.
Her kan du nyte lange sommerkvelder med panoramautsikt over solnedgangen.



Plantegning

5. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

5. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, bod, bad, stue/kjøkken og soverom

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod på leilighets plan med gulvareal på 5,2m².
Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4702.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt på 4 702 m² som tilhører sameiet.

Beliggenhet

Velkommen til den attraktive Ensjøbyen! Leiligheten har en populær beliggenhet på Ensjø torg i bydel Gamle Oslo, et område som kombinerer urbant byliv med nærhet til grønne omgivelser. I kort gangavstand ligger blant annet Tøyenparken, Kampen Hageby, Kampen, Vålerenga og Valle Hovin.

Ensjø er i ferd med å utvikle seg til en moderne og levende bydel, med sentral plassering øst i Oslo, men uten den tette bykjernen rett utenfor døren. Området er midt i en omfattende transformasjon fra tidligere industri- og bilpreget område til et helhetlig boligområde. Det planlegges flere tusen nye boliger, nye arbeidsplasser og en betydelig oppgradering av infrastruktur, med blant annet parker, skoler, barnehager, forretninger og gode uteområder. NRK planlegger etablering i nærområdet, noe som ytterligere styrker områdets attraktivitet, selv om tidspunkt for gjennomføring foreløpig ikke er fastsatt.

I nærheten ligger Tiedemannstorget, hvor du finner bakeriet og serveringsstedet Boulangerie M. Dette er et håndverksbakeri med inspirasjon fra franske tradisjoner, kjent for surdeigsbrød, bakervarer og vedfyrte pizza på kveldstid. Det er også kort vei til flere andre spisesteder, som Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem i Gladengveien og Baker Hansen på Hasle torg.

En kort spasertur opp Gladengveien tar deg til Hasle torg, som byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Langs veien ligger Frøken Smillas, et

populært sted som fungerer som kafé på dagtid og bistro, pizzeria og gastropub på ettermiddag og kveld.

Området rundt boligen har blitt betydelig modernisert de siste årene, med oppgraderte utearealer og ny bebyggelse. Utviklingen fortsetter med flere boligprosjekter, næringslokaler, grønne lunger, barnehager, skoler og tilrettelagte gang- og sykkelforbindelser. Ved Hasle torg, på den tidligere Teglværkstomta, er det etablert skole med flerbrukshall, omgitt av flotte uteområder med vannspeil, gangstier, sykkelveier, kunstgressbane og stemningsfull belysning.

Dagligvaretilbudet i området er svært godt. Spar ligger i byggets første etasje, og i nærområdet finnes både Rema 1000, Kiwi i Gladengveien og Hovinveien samt Joker på Tiedemannstorget. Treningsmulighetene er også gode, med Fresh Fitness rett over gaten og SATS Kampen kun få minutters gange unna.

Kollektivtilbudet er omfattende, med T-bane fra Ensjø stasjon (linje 1-4) og flere bussforbindelser i umiddelbar nærhet, blant annet linjene 21, 28, 37 og 60, i tillegg til flybuss. Dette gir enkel adkomst til hele byen, også uten bil.

I nærområdet finner du flere populære rekreasjonsområder som Valle Hovin, Tøyenparken, Botanisk hage, Kampen og Vålerenga, samt urbane fellesarealer og gatetun i Ensjøbyen, Tiedemannsjordet og på Marienfryd. Her bor man med kort vei til alt av daglige behov, samtidig som området byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter.

Det er også enkel tilgang til ulike idretts- og aktivitetstilbud, som fotballbaner, skøytebane og Jordal idrettspark.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) - 6 min gange
Vålerenga skole (1-7 kl.) - 12 min gange
Tøyen skole (1-7 kl.) - 14 min gange
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 10 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 10 min gange
Etterstad videregående skole - 10 min gange
Valle Hovin videregående skole - 18 min gange

Barnehager:

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) - 2 min gange
Kardemomme barnehage (0-5 år) - 4 min gange
Kampen barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Sport/fritid:

Jordal ballbane og skatepark - 6 min gange
Kampen skole - 7 min gange
Fresh Fitness Ensjø - 2 min gange
SATS Kampen - 6 min gange

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte
Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekkt med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

I tilstandsrapporten er det ikke gitt tilstandsgrad TG2 eller TG3 på noen bygningsdeler.

Det er gitt TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Taktekking
- Se tilstandsrapport.

* Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på takstmannens måleinstrumenter.

* Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.
- Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv. Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør. Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

- Det er utstedt midertidig brukstilatelse for bygget datert 02.11.2019. Dokumentet legges til grunn for vurdering av oppbygging av bad med tettesjikt.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bod, bad, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod på leilighetens plan.

Standard
ENTRÉ
I gangen er det god plass til ønsket møblement, og god oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

STUE/KJØKKEN
Stuen er romslig og lys, og har god plass til å innrede med en trivelig sofagruppe og tv-møblement. Store, åpne vinduer gir stuen lys, luft, og god romfølelse. Leilighetens praktiske planløsning og lyse overflater gjør det enkelt å sette sitt eget preg på boligen. Her er møbleringsmulighetene mange! Den åpne stue-/kjøkkenløsningen gir boligen en sosial og innbydende atmosfære. Leiligheten har et lyst og funksjonelt Norema-kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til å etablere en spisegruppe - ypperlig for både daglige måltider og hyggelige lag.

BADEROM
Pent flislagt bad med innfelte lys og behagelig underliggende gulvvarme. Baderomsinnredningen

består av veggmonterte dusjdører i glass, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

SOVEROM
Soverommet er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Her er det også plass til et stort garderobeskap så du får plass til alt av klær.

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Tak i entre er senket med innfelte LED-lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.
Det er observert sprekk i vegg på soverom

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekraner er plassert på bod og i bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Aggregat med styrings panel er plassert i entre.

Ingen TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Leiligheten ble oppført av utbygger i 2019, det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget/leiligheten. Midlertidig brukstillatelse er datert 02.11.2019 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.

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 per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringssone A, B, C, D og E):
-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850

kroner for ett år
-Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år
-El-bil : 1 300 kroner for ett år
-El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Priser per 2026 for beboerparkering i ytre by, hhv. bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker (beboerparkeringssone F, G, H, I, J og K) er kr. 0.
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6806201

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud

fra strømleverandører)

Energi Oppvarming

Oppvarming i leiligheten består av vannbåren gulvvarme, sentral med rørkurser er plassert i bod.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 800 000

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer

i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær
Kr 1 146 725

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 586 900

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
47/15061

Felleskostnader inkluderer
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 420 Økonomiske opplysninger om leiligheten: Felleskostnader kr 2.062,- pr. md. Bredbånd kr 260,- pr. md. Oppvarming kr 1.098,- pr. md. Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.420,- pr. md.

Under punktet "felleskostnader" inngår utgifter som kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/

bredbånd, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3420

Fellesgjeld pr. dato
3 420,- pr 15.01.2026

Kommentar fellesgjeld
Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue
Kr 36 104

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Ensjø Torg 1 Sameie

Organisasjonsnummer
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.

Prioriterte prosjekter i 2025:
-Flekkmaling av korridorer
-Ytterligere beplantning
-Bygge benker på takterrasse oppgang D
-Svetteslanger og ytterligere automatisering av vanning for mer effektiv vaktmesterdrift
-Ny slukløsning søppelrom

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører
Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 133, bruksnummer 14, seksjonsnummer 121 i Oslo kommune.

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:
28.06.1940 - Dokumentnr: 5089 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:133 Bnr:1

13.07.2016 - Dokumentnr: 641482 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:133 Bnr:11

25.08.2016 - Dokumentnr: 768421 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:111
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

25.08.2016 - Dokumentnr: 768494 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:111
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

26.06.2018 - Dokumentnr: 943419 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

26.06.2018 - Dokumentnr: 943498 - Arealoverføring Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

24.10.2018 - Dokumentnr: 1456159 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15061
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/15061
Snr: 3
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/15061
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/15061
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/15061
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/15061
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/15061
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/15061
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15061
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/15061
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/15061
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/15061

Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/15061
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/15061
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/15061
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/15061
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/15061
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/15061
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/15061
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/15061
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/15061
Snr: 22

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:2
R
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:34
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2016 - Dokumentnr: 770185 - Bestemmelse
om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:50 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:53
Rett til midlertidig parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 943534 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:7
6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:52 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:53
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 943534 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2018 - Dokumentnr: 943534 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:43 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruk av grunn for reoperasjon og vedlikehold av bygningen
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på oppføring av langblokk
Ensjøveien 21 A-L - 14.04.2020

Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-F - 04.12.2018
Brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-L - 20.02.2019
Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A - 25.01.2019
Midlertidig brukstillatelse - Ensjøveien 21 A-L - 02.11.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.04.2020.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål ihht. reguleringsplan S-4858.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Pågående byggesaker:

Ensjøveien 21 C - etablering av bankfilial i 2. etasje - Ensjø Torg
Siste dok. NaN.NaN.NaN
Saksnr: 202509181

Ensjøveien 21 L - teknisk rom for signalteknisk utstyr for T-banen - Ensjø
Siste dok. NaN.NaN.NaN
Saksnr: 202519415

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at

korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke relevant.

Kommentar konsesjon
Ikke relevant.

Kommentar odelsrett
Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)
----- Omkostninger 120 000 (Dokumentavgift) 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545 (Tinglysningsgebyr skjøte) 11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) ----- 121 390 (Omkostninger totalt) 133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss) ----- 4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger) 4 933 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 4 936 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)) -----

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 190

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

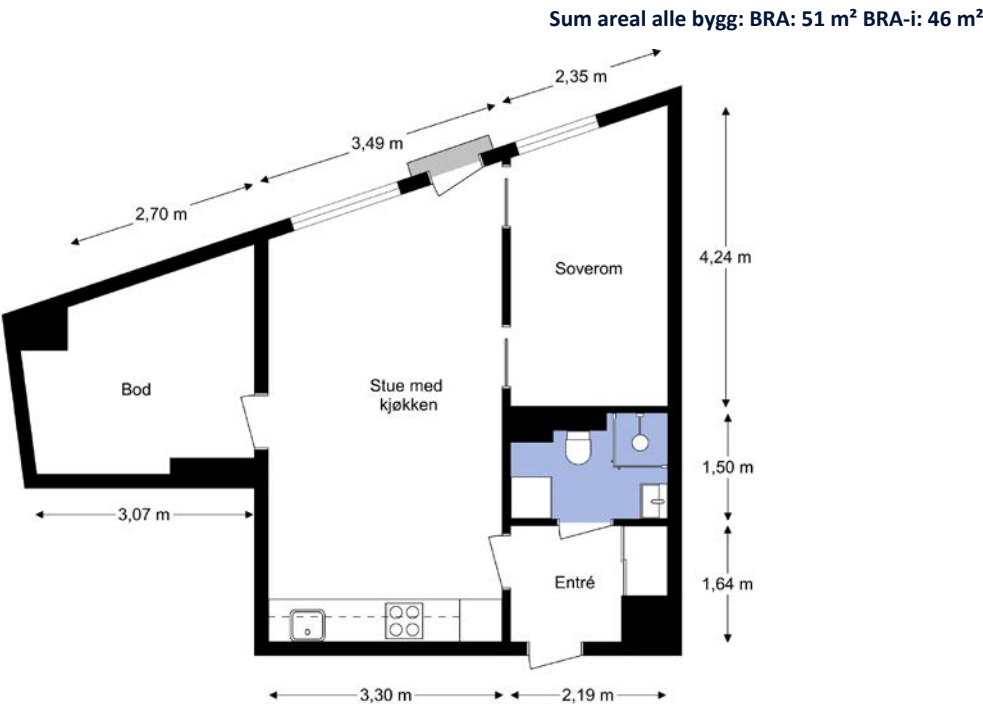
Salgsoppgavedato
17.01.2026

Tilstandsrapport

Ensjøveien 21 L, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 133, bnr. 14, snr. 121



Befaringsdato: 12.01.2026 Rapportdato: 19.01.2026 Oppdragsnr.: 11838-26007 Referansenummer: GC6862

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

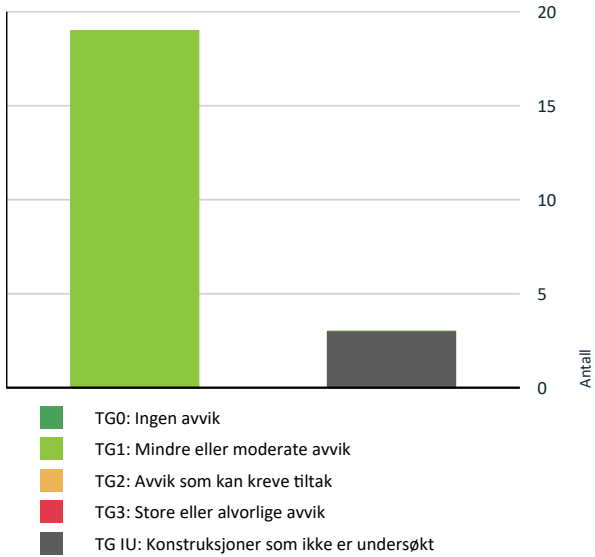
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ensjøveien 21 L. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med leietager og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Tilbygg / modernisering

2019	Leilighet	Leiligheten ble oppført av utbygger i 2019, det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget/ leiligheten. Midlertidig brukstillatelse er datert 02.11.2019 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall:	2018	Kilde:	Produksjonsår på produkt
----------	------	--------	--------------------------

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert løs gummilist i underkant av dørblad.

Balkongdør

Balkongdører i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til fransk balkong fra stue.
Rekkverk fremstår i glass.
Høyde på rekkverk er målt til 1,22m.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Tak i entre er senket med innfelte LED-lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Det er observert sprekke i vegg på soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er av type badekabin,
og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Det er utstedt midertidig brukstilatelse
for bygget datert 02.11.2019.
Dokumentet legges til grunn for vurdering av
oppbygging av bad med tettesjikt.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.

Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Det er observert noe avskalling på nederste skuff i underskap.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjssone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema

Tilstandsrapport

fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet,
det er observert litt svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekraner er plassert på bod og i bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Tilstandsrapport

dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon. Aggregat med styrings panel er plassert i entre.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten består av vannbåren gulvvarme, sentral med rørkurser er plassert i bod.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede

Tilstandsrapport

og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 El-anlegget er fra byggeår, det er Lefdal som er oppført som installatør på el-anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge opplysninger i sikringsskap, ligger all dokumentasjon for el-arbeid hos Curotech på boligperm.no.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge opplysninger i sikringsskap, ligger all dokumentasjon for el-arbeid hos Curotech på boligperm.no.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår,
det er Lefdal som er oppført som installatør på el-anlegget.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Godkjennelse tavle bygger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

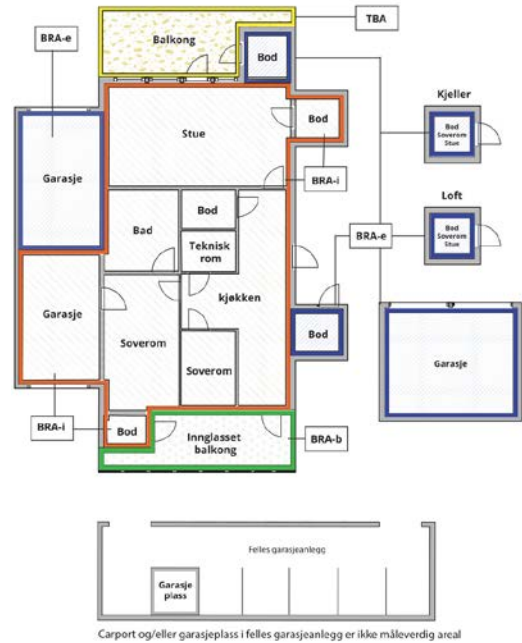
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	46			46	
Bod i 5.etg.		5		5	
SUM	46	5			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom		
Bod i 5.etg.		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod på leilighets plan med gulvareal på 5,2m².
Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Leietager	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	14		121	4702 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ensjøveien 21 L

Hjemmelshaver

Kulsveen Dag Sebastian, Bakland Evelina

Boligselskap

Ensjø Torg 1 Sameie

Eierandel

47 / 15061

Organisasjonsnr

921866542

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til fransk balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod på leilighets plan.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse	16.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	16.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	16.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Evelina Bakland Dag Sebastian Kulsveen
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2019 - Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Ensjøveien 21L 0655 OSLO	
0301-133/14/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Gabrielsen & Partners Løkka AS
E-post: kinemidsundstad@aktiv.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

19.01.2026

Vi viser til forespørsel av 19.01.2026

Boligselskap: Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921866542
Gnr./bnr: 133 / 14
Eier(e): Dag Sebastian Kulsveen / Evelina Bakland

Seksjons-/andelsnr: 121
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

Oversiktskart

• **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 2.062,- pr. md.
Bredbånd kr 260,- pr. md.
Oppvarming kr 1.098,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.420,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 436	kr 3 968

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

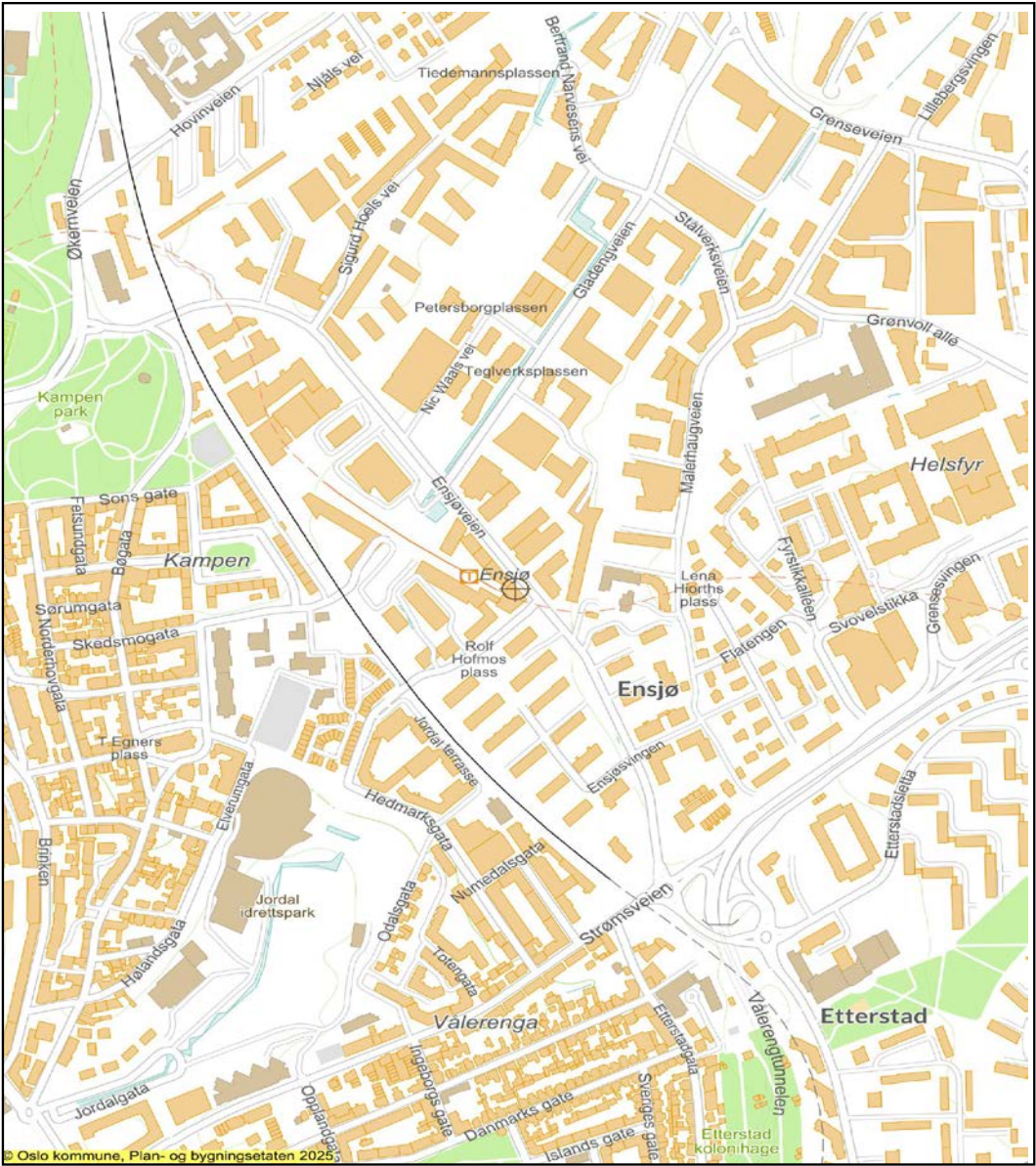
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Adr.: Ensjøveien 21 L	Bydel : GAMLE OSLO
Gnr bnr : 133 / 14	Skolekrets (2020/2021): Kampen



Dato: 07.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane

T-bane

Markagrense

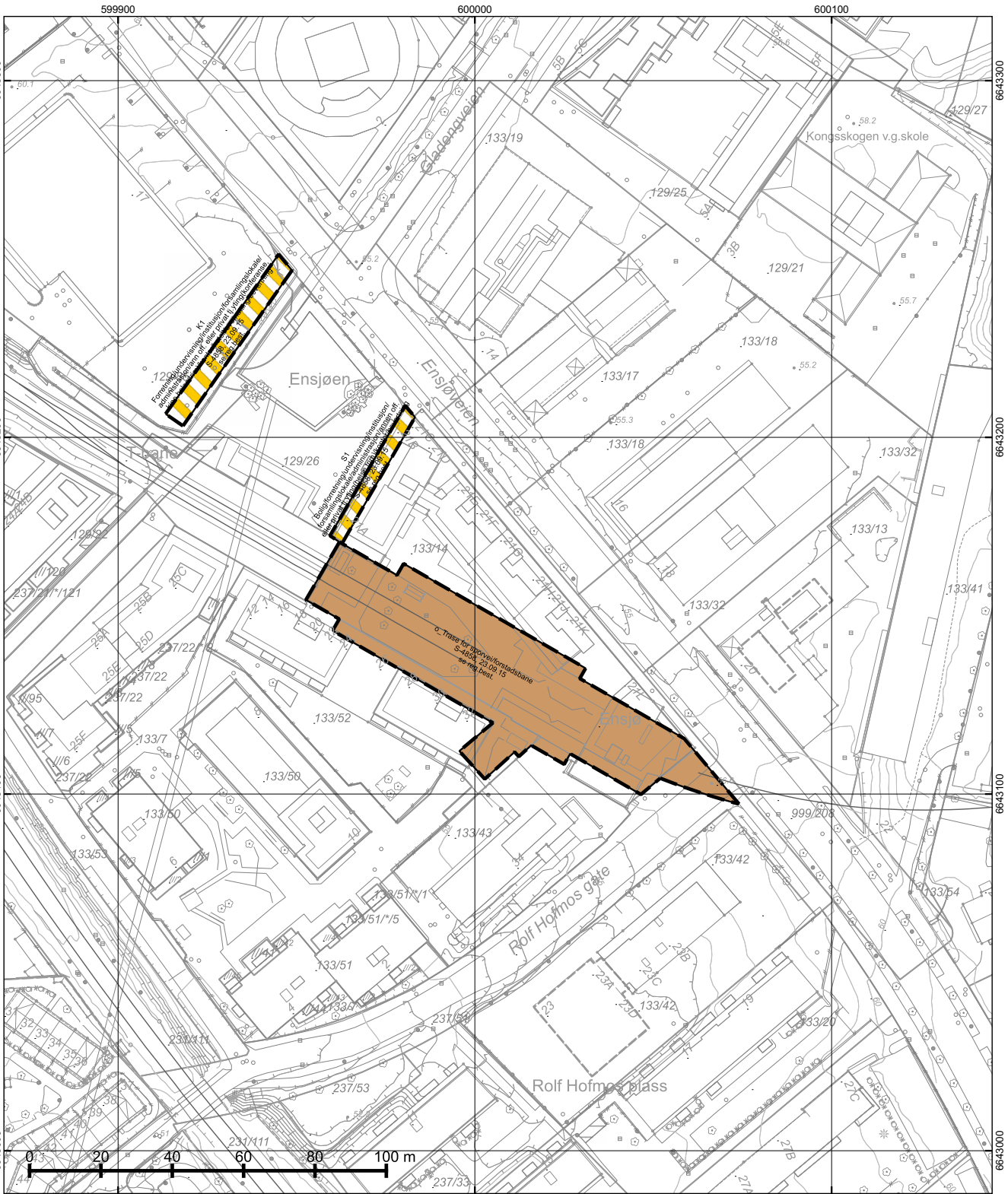
Vei

Bolig

Andre bygg

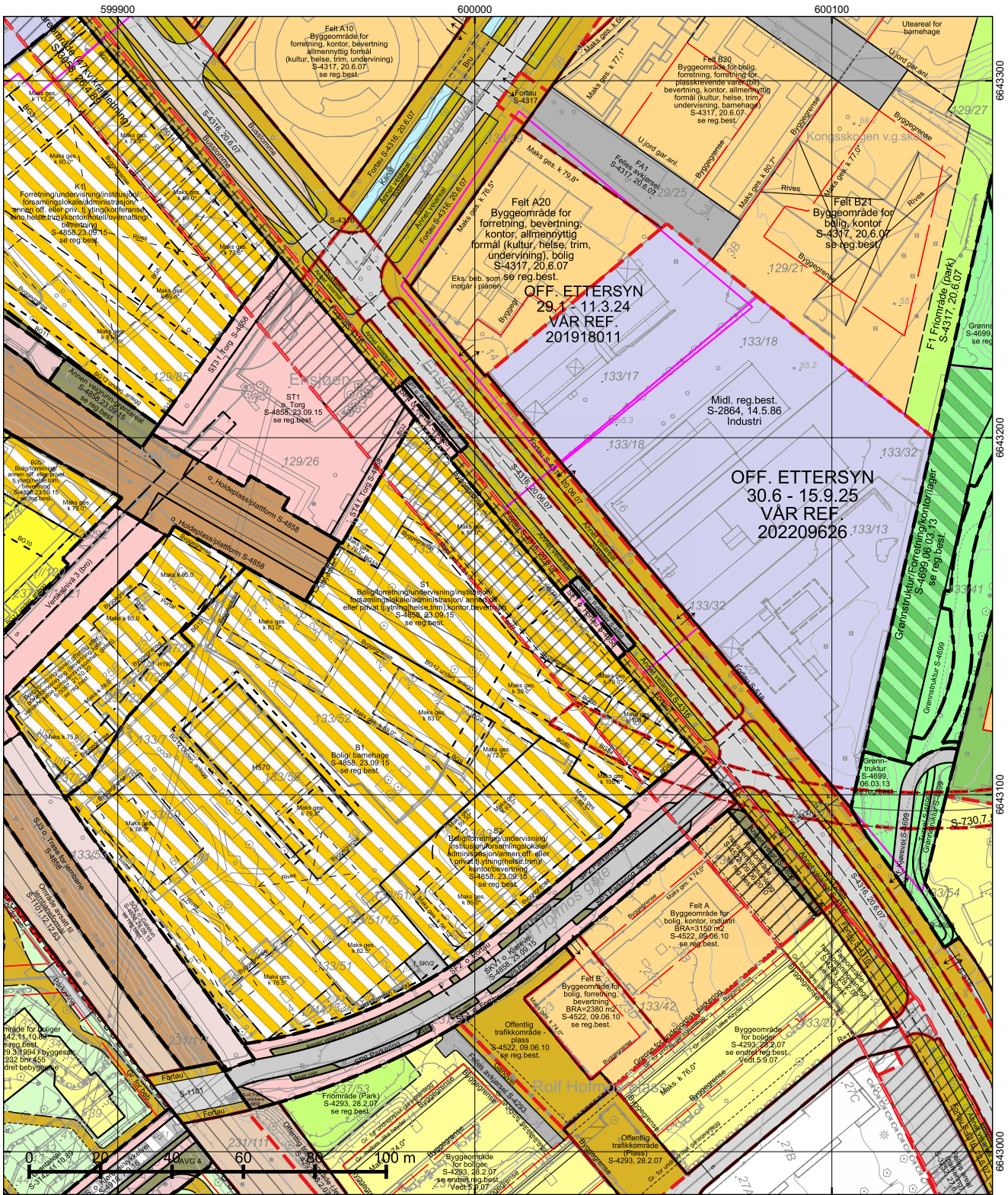
Off. friområde

Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 07.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.	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
PlottID/Best.nr: 151413/ 86524625 Adresse: Ensjøveien 21 Gnr/Bnr: 133/14 Deres ref.: Kommentar:			



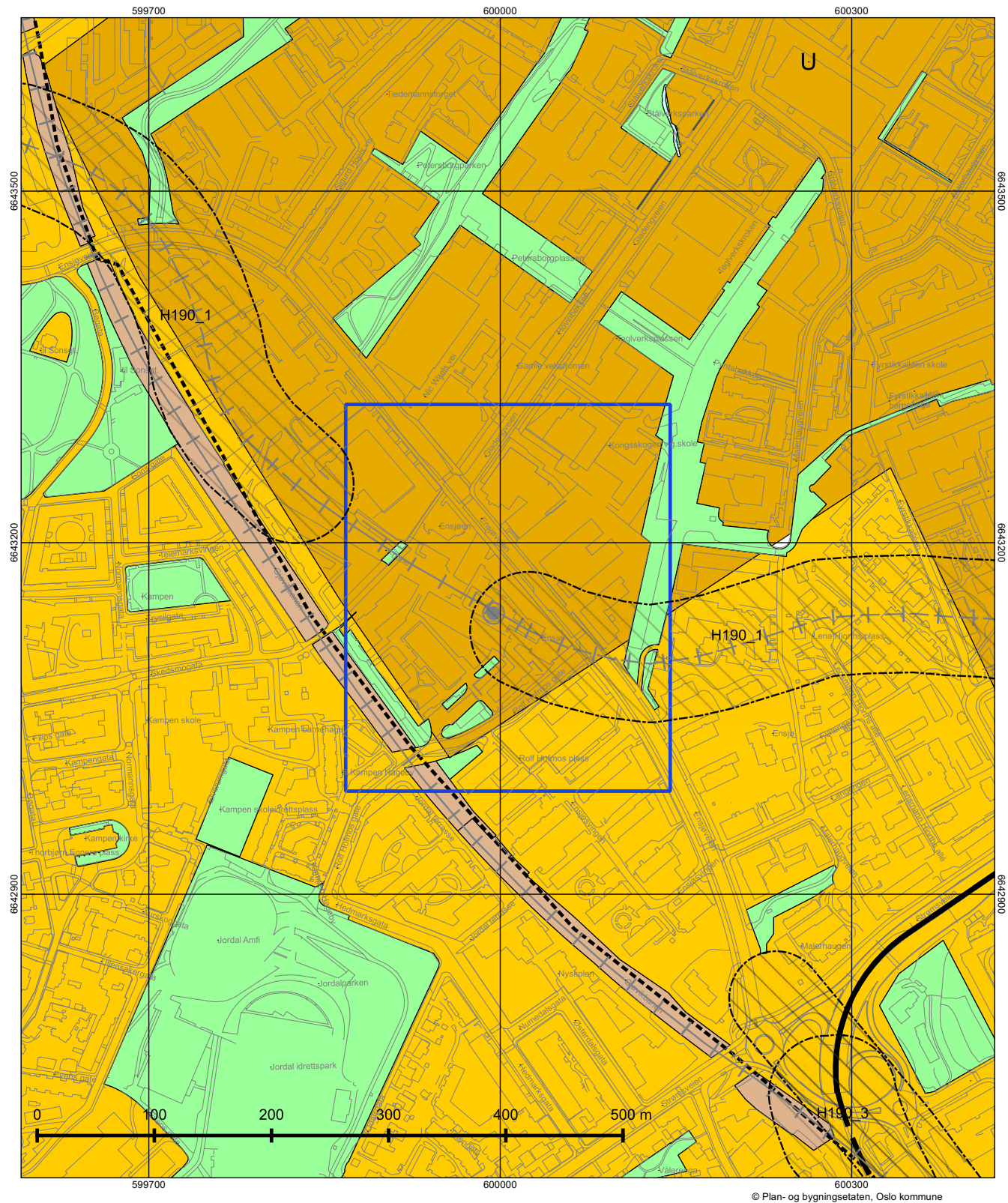
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 07.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.		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.
	PlottID/Best.nr: 151413/ 86524625 Adresse: Ensjøveien 21 Gnr/Bnr: 133/14 Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark	



— · — · — RpSikringGrense

| Brukar



**Oslo**

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151413/86524625
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

Nabolagsprofil

Ensjøveien 21L - Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø	2 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
Ensjø T	2 min
Linje 5N, FB5B	
Tøyen stasjon	14 min
Linje RE30, R31	
Lakkegata skole	21 min
Linje 17	
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	
4.4 km	

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	6 min
495 elever, 21 klasser	
0.5 km	
Vålerenga skole (1-7 kl.)	12 min
499 elever, 26 klasser	
1 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	14 min
351 elever, 17 klasser	
1.1 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	10 min
386 elever, 27 klasser	
0.7 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	10 min
616 elever, 46 klasser	
0.9 km	
Etterstad videregående skole	10 min
588 elever, 41 klasser	
0.7 km	
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

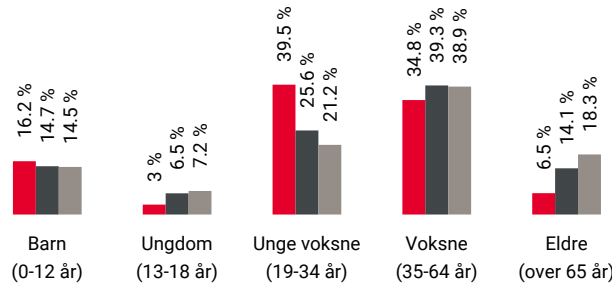
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Spar Ensjø	2 min
Rema 1000 Ensjø	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.2 km	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



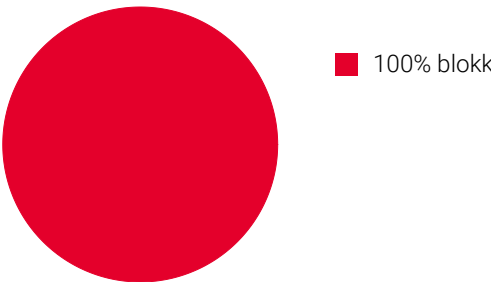
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Jordal ballbane og skatepark	6 min
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	
0.5 km	
Kampen skole	7 min
Aktivitetshall	
0.6 km	
Fresh Fitness Ensjø	2 min
SATS Kampen	6 min

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

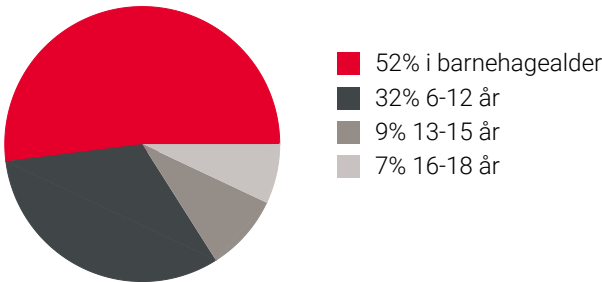
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	10 min
Vitusapotek Ensjø Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

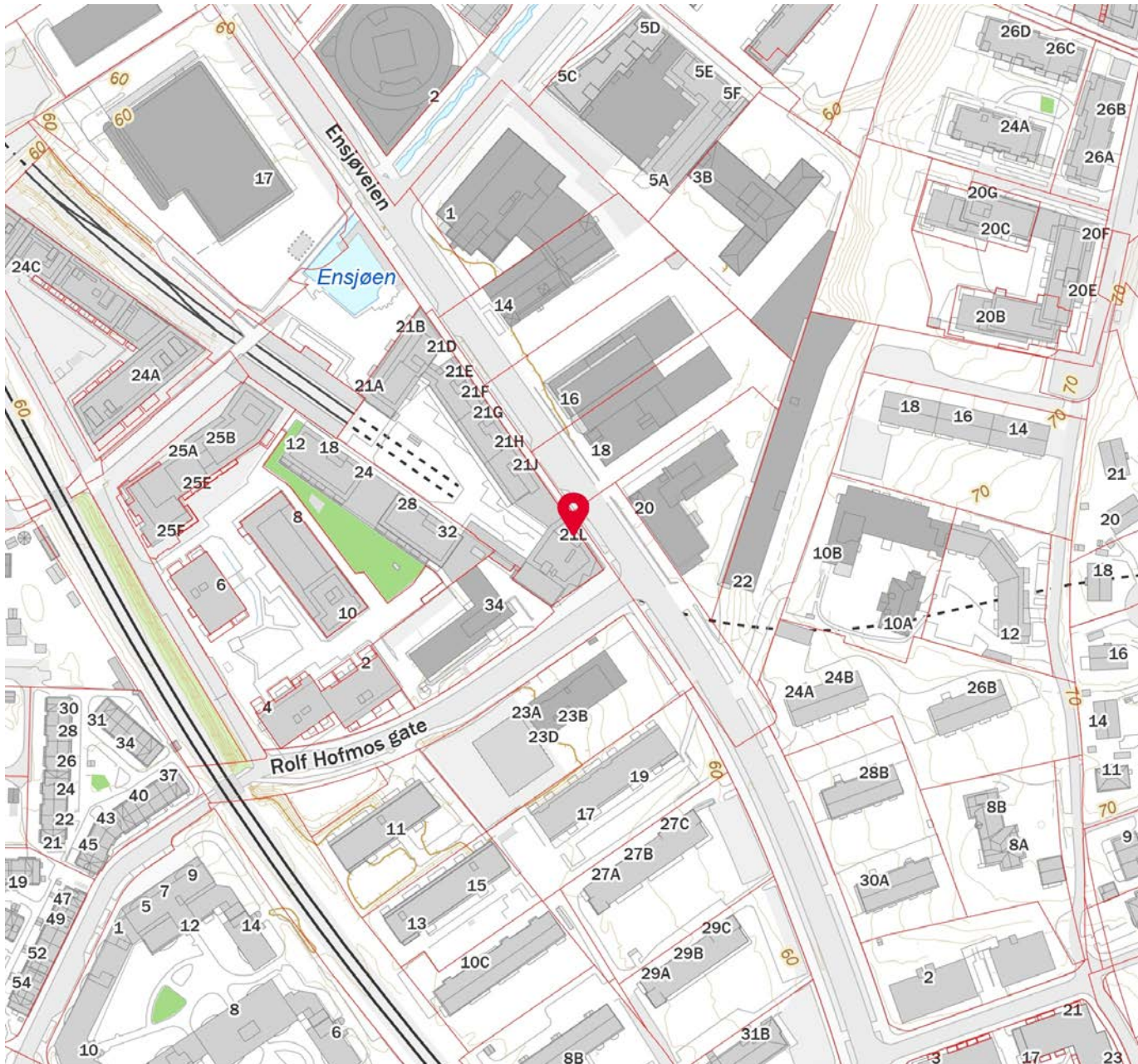
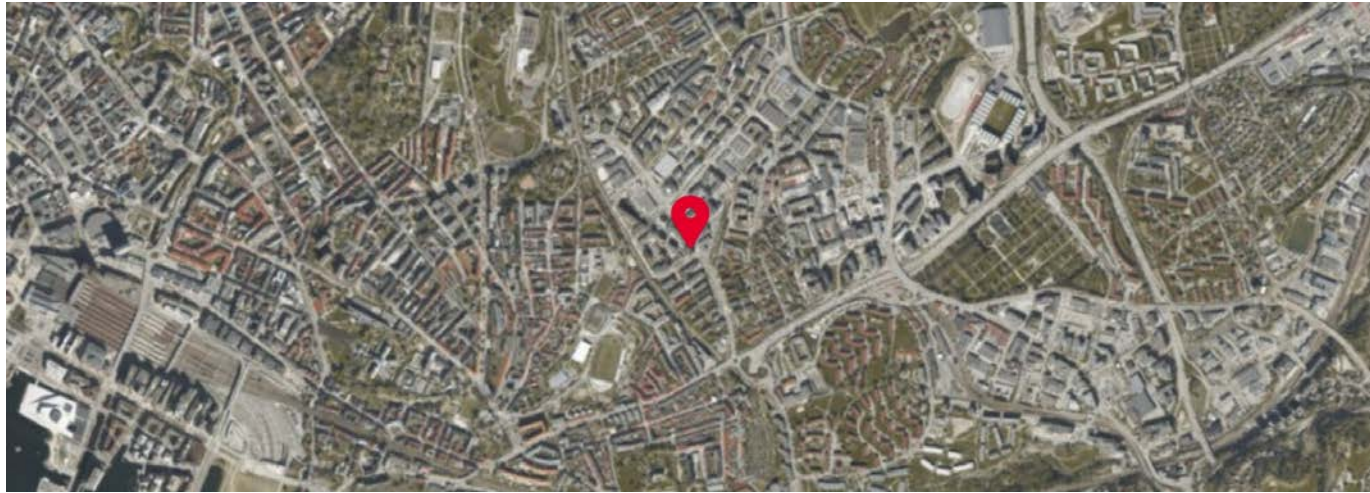


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

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

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ensjøveien 21L
0655 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre