Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ensjøveien 21L
0655 OSLO
Gnr./Bnr.: 133/14
Seksjonsnr. : 160
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 78 m² (BRA-i: 71 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.12.2025
Referansenummer	15077886
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-25-1003
Hjemmelshaver/selger	David Smenes Eika/Carina Geiss
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	David Smenes Eika
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	23.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ensjøveien 21L
Postnummer/sted	0655 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	133/14
Seksjonsnr.	160
Borettslag / Sameie	Ensjø Torg 1 Sameie
Tomt	Eiet tomt: 4702 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Byggemåte

Selveierleilighet i Ensjø Torg 1 Sameie beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet har felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfaltert og steinbelagte internveier, sittegruppe, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over 17 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendige fasader tekket med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall og tre-lags glass. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Gulvvarme i samtlige rom foruten bod. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 11.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og korridor. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i 2.etasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
11.etasje	71			71	9
	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.				Balkong.
2.etasje.		7		7	
		Bod.			
SUM	71	7		78	9
	Total bruksareal: 78 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasser og sykkelparkering.

Balkong er oppmålt til 9 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod i 2.etasje (M1) oppmålt til 7 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 69 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM. S-ROM er innvendig bod inkludert innvendige tilsluttende vegger.

Rapport

Våtrom

Prefabrikert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av metallplater med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Innfelt speil og belysning med stikkontakt samt stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Gulvstående høyskap. Dusj på gulv med innfellbare dører av glass. Stoppekraner under servant. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og merkede kurser samt mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 46 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår og kjøkkenøy fra 2021. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og sprutplate på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn samt induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har fuktsensor tilkoblet lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett i bod, samt parkett med varme i øvrige rom. Veggflater av malte flater og malt betong. Nedsenket himling med downlights i entré, delvis nedsenket himling på soverom 1 samt himlinger av malt betong i øvrigerom. Slette innerdører og slette skyvedører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom 1.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 11.etasje

Etasjeskille av betong. Etasjeskilleren måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Teknisk anlegg fra byggeår. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med merkede kurser og stoppekraner plassert i himling på bad. Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner og lekkasjestoppere samt fordelerstammer for vannbåren gulvvarme med stoppekraner og ventilasjonsagregat plassert i entré. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod. Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Ventilasjon

TG i	Ventilasjon	Selger opplyser om at det blir utført filterbytte på ventilasjonsagregatet hver 6.måned.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på punkt 19 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Induksjonstopp har en tendens til å pipe sporadisk ved matlaging.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG i	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert åpenbare visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene er utført av en ufaglært fagmann.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre/metall og tre-lags glass.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

TG i	Vinduer	Det er registrert enkelte riper i vindusglasset til vinduet i stue/kjøkken mot balkong. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget og delvis innglasset balkong oppmålt til 9 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Veggflater av fasadeplater. Himling av betong. Stikkontakt og belysning på vegg. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt til 123 cm.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Boligen har brannslukningsutstyr samt sprinkleranlegg.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,21 meter takhøyde på bad og entré, ca. 2,21 og ca. 2,51 på soverom 1 samt ca. 2,51 meter takhøyde i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura fra Snekker Evensen vedrørende skyvedør datert, 30.10.2022. Fremlagt ordrebekreftelse fra Byggmakker Handel AS vedrørende kjøkkenøy, datert 16.09.21. Fremlagt faktura fra Bovik vedrørende plisségardiner, datert 18.09.2021. Diverse dokumentasjon/FDV-dokumentasjon fra utbygger ifm oppføring av leiligheten ligger elektronisk i boligperm.no.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Lefdal Innstallasjon AS, datert 18.Juni.2018, arbeidene gjelder: Nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 2025-12-13.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

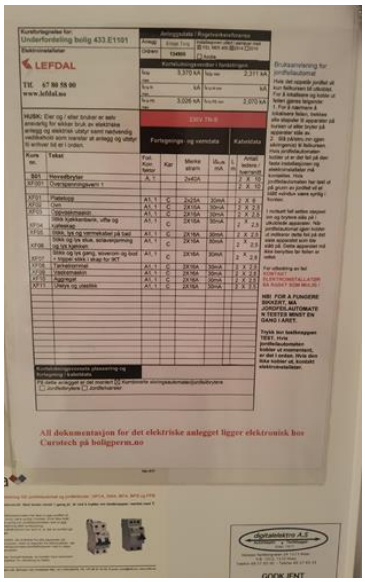
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Egenerklæring

Ensjøveien 21L, 0655 OSLO

13 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ensjøveien 21L	Ensjøveien 21L	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse: 10.06.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen hele eieperioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6806201

Informasjon om selger

Selger

Eika, David Smenes

Selger

Geiss, Carina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1) Utbygger (Skanska) la ny fuge i dusjen og langs veggen under toalettet, altså langs kanten mellom vegg og gulv. Når man dusjet, kunne det komme litt vann ut fra denne overgangen fra vegg til gulv, under toalettet. Skanska mente at dette var en uproblematisk feil, siden det ligger en skinne mellom denne overgangen.

- Skanska ble kontaktet om dette september 2024, når 5-års nybyggaranti fortsatt var gjeldende.

2) Baderomsvasken kom litt ut fra veggen, på den siden som er nærmest vaskemaskinen. Skanska sendte en person som festet vasken bedre, og la ny fuge.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny fuge i dusjen og langs veggen under toalettet i henhold til beskrevet feil 1) Dokumentasjon: Ligger hos Skanska, men har korrespondanse på e-post

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skanska

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skanska sendte en person som festet vasken bedre, og la ny fuge i henhold til beskrevet feil 2) Dokumentasjon: Ligger hos Skanska

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skanska

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var skjeggkre i leiligheten og i andre leiligheter i bygningen, men sameiet tok en felles bekjempelse med gift langs listene i leilighetene og i fellesområdene. Dette var i november 2023, og vi har ikke oppdaget noen skjeggkre i ettertid.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskrevet over.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etter ettårsbefaringen, som var litt utsatt på grunn av Korona, utbedret de en liten pipelyd som kom fra kjøkkenviften. Pipelyden kom ut fra røret som ligger inne i skapet over kjøkkenviften, og kom fra lufttrekk nå viften var på. Skanska la da metallisk teip rundt røret, og vi har ikke hørt pipelyden i ettertid.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95699066

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Geiss, Carina	**2025-12-13**	**Eika, David Smenes**	**2025-12-13**

Identification

bankID Geiss, Carina

Identification

bankID Eika, David Smenes

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Geiss, Carina	13/12-2025 14:06:22	BANKID
Eika, David Smenes	13/12-2025 14:01:34	BANKID

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 14.04.2020

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

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

Ferdigattest – Ensjøveien 21 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET ENSJØ TORG 1

Vedtatt av styret 7/2-2019

Om husordensreglene

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

Hvem husordensreglene gjelder

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

Fellesarealer

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

Avfall

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

Plakater og oppslag

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

Hold dører låst

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

Sykkelparkering

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

Støyende atferd og omgivelsenes nattero

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

Særlige regler om støyende bygningsarbeid

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

Dyrehold

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

Fjerning av is fra balkonger

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

Tap av nøkler

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

VEDTEKTER
for
Ensjø Torg 1 Sameie
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ensjø Torg 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 24.10.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Det er ikke tillatt med korttidsutleie av boligseksjonene av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjonen til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1 (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Utleie av parkeringsplass

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Næringsseksjonen er selv ansvarlig for utskiftning av egne glass, vinduer og dører. Før eventuell utskiftning skjer skal styret godkjenne farge- og materialvalg.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen har 25 stemmer. Næringsseksjonens stemmer tilsvarer 13 % av det totale antallet stemmer i sameiet, og er lagt til grunn fordi næringsseksjonens eierbrøk utgjør 13 % av de ideelle eierandeler i sameiet. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene

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

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9-8 (3).

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av LOV-2017-06-16- 65.

11-3 Kameraovervåking
Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

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

ooOo

Schala & Partners Sagene
E-post: ab@schalapartners.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 11.12.2025
Vi viser til forespørsel av 11.12.2025

Boligselskap:	Ensjø Torg 1 Sameie
Organisasjonsnr:	921866542
Gnr./bnr:	133 / 14
Eier(e):	Carina Geiss / David Smenes Eika
Seksjons-/andelsnr:	160
Adresse:	Ensjøveien 21L, 0725 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/et1
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/et1/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.962,- pr. md.
Bredbånd	kr 260,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.068,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.290,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 046	kr 5 700

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
ENSJØVEIEN 21L

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523807
8897809

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20251211 for ENSJØVEIEN 21L.

GNR. 133 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1940.

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

4702 m²

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

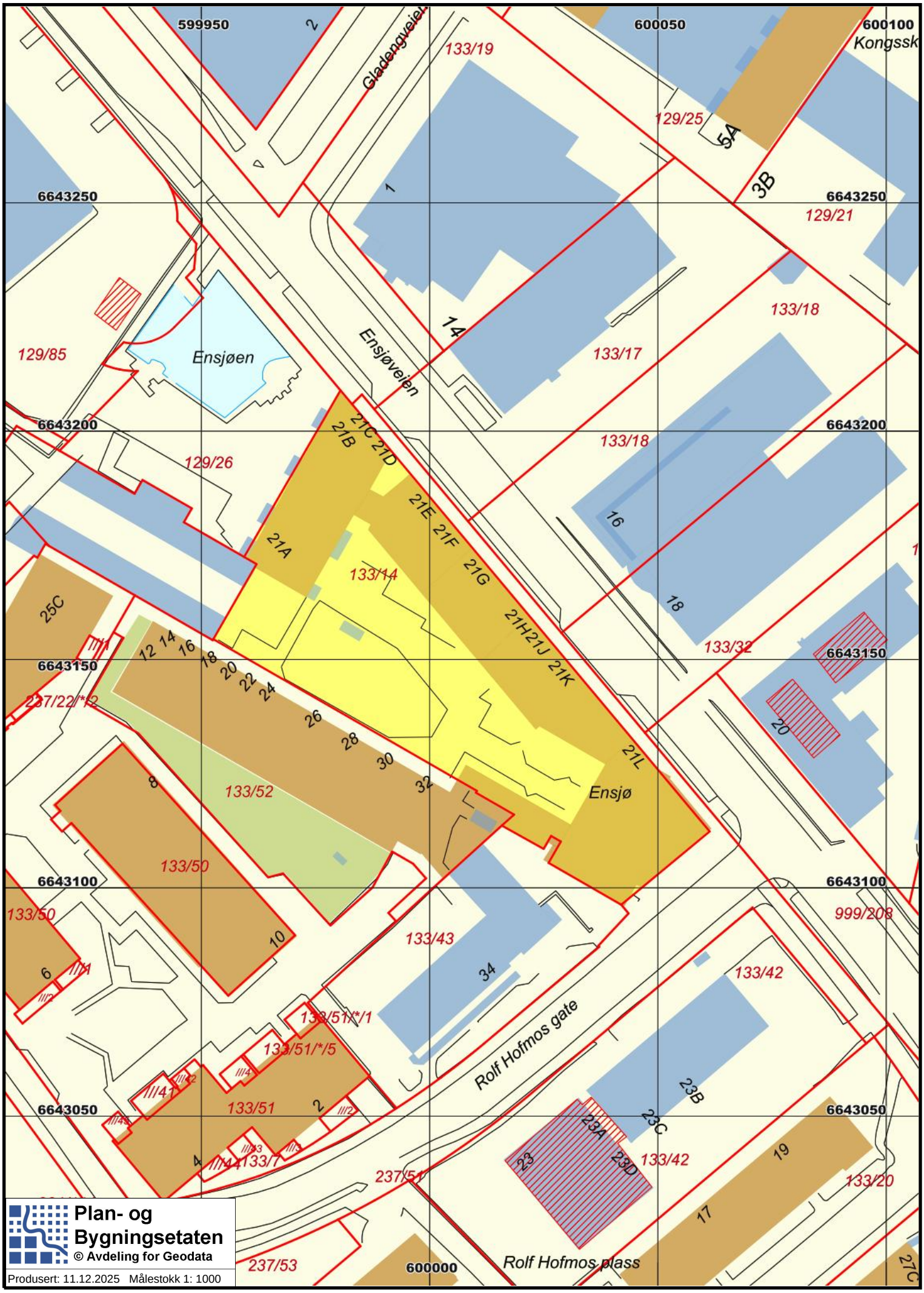
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

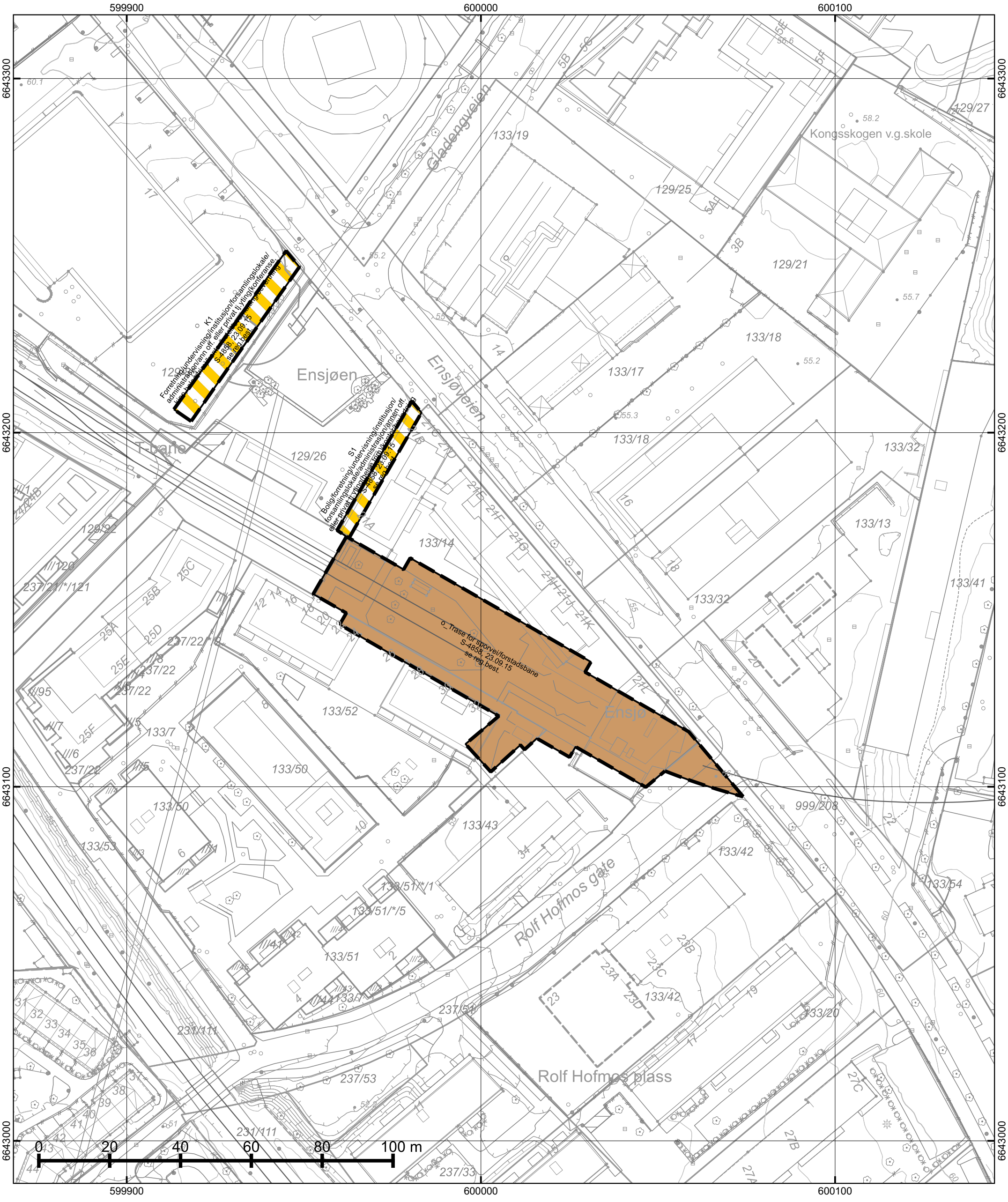
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 11.12.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

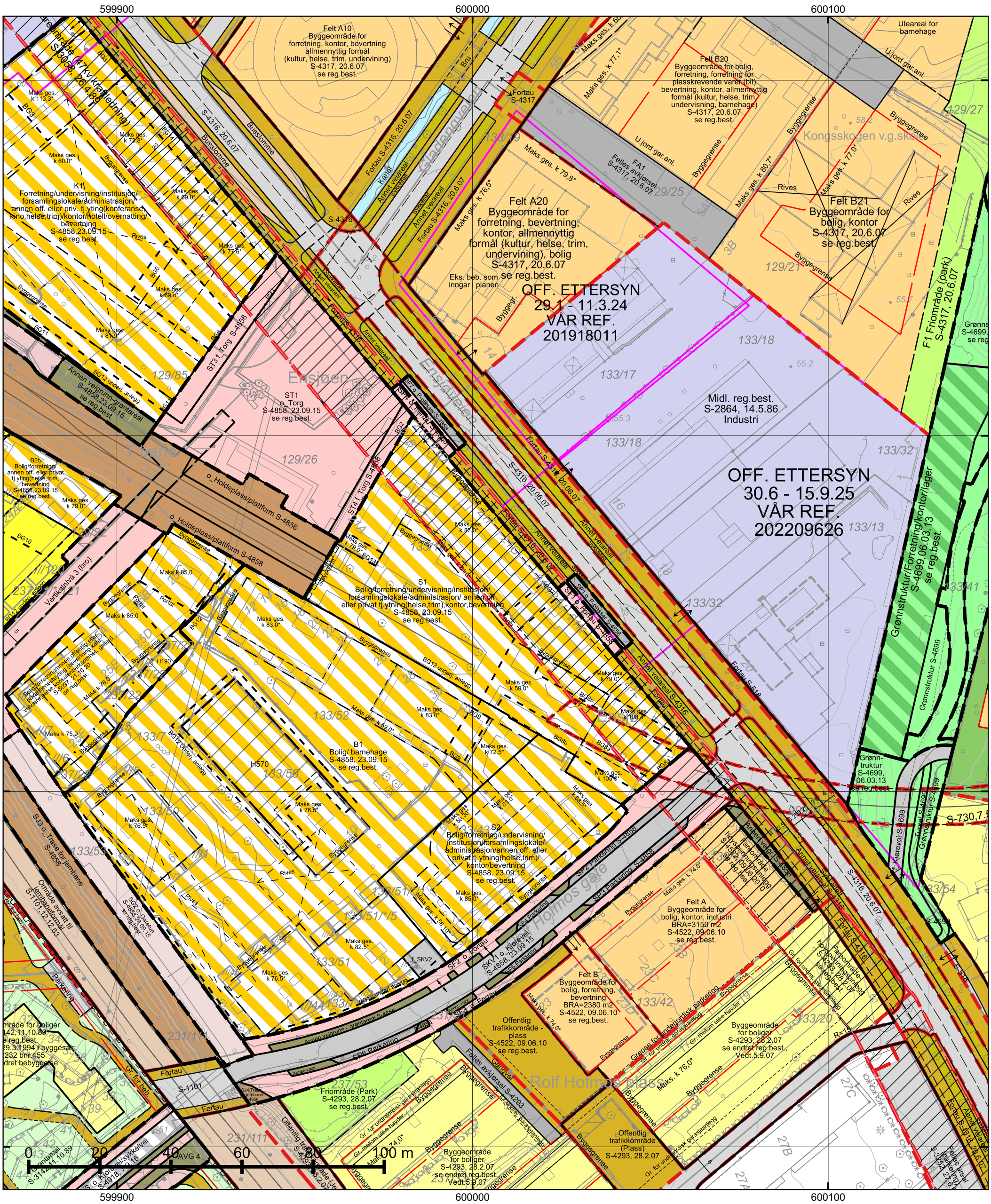
Reguleringskart

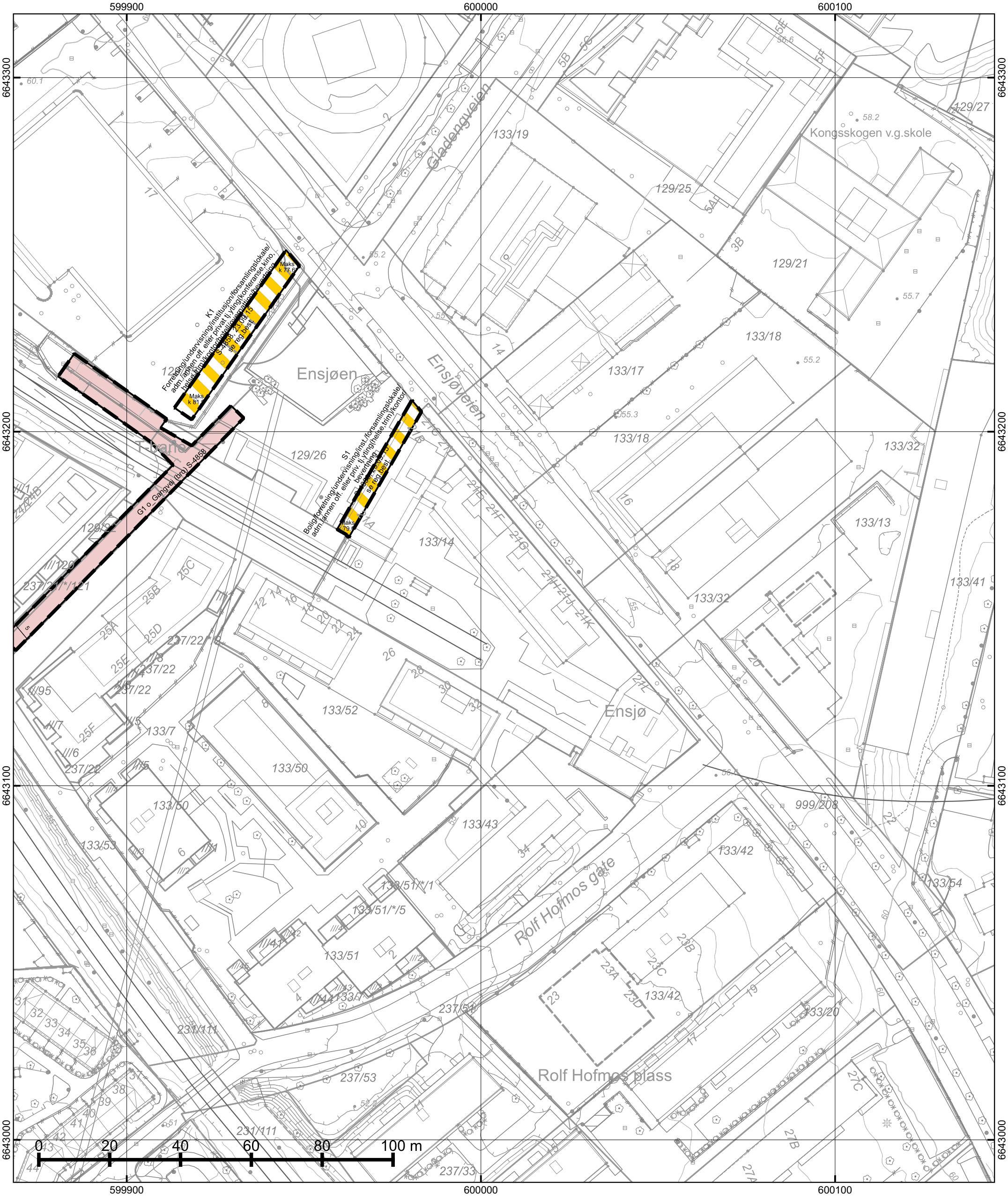
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150821/ 86523807
Adresse: Ensjøveien 21
Gnr/Bnr: 133/14
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


599900
600000
600100
6643300
6643200
6643100
6643000
Felt A10
Byggeområde for forretning, kontor, bevertning allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervining)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt B20
Byggeområde for bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil) bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt A20
Byggeområde for forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervining), bolig
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Eks. beb. som inngår i planen
Felt B21
Byggeområde for bolig, kontor
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F1 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
OFF. ETTERSYN
29.1 - 11.3.24
VÅR REF.
201918011
OFF. ETTERSYN
30.6 - 15.9.25
VÅR REF.
202209626
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Felt A
Byggeområde for bolig, kontor, industri
BRA=3150 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for bolig, forretning,
BRA=2380 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Offentlig trafikkområde - plass
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/ forsamlingslokale/administrasjon/ annen off. eller privat tj.ytning(helse,trim);kontor,bevertning
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
S2
Bolig/forretning/undervisning/ institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen off. eller privat tj.ytning(helse,trim)/ kontor/bevertning
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
B1
Bolig/ barnehage
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
H570
K1
Forretning/undervisning/institusjon/ forsamlingslokale/administrasjon/ annen off. eller priv. tj.yting(konferanse, kino,helse,trim)/kontor/hotell/overnatting/ bevertning
S-4858,23.09.15
se reg.best.
Ensjøen
Ensjøveien
Kongsskogen v.g.skole
Rolf Hofmos plass
Grønnstruktur/Forretning/kontor/lager
S-4699,06.03.13
se reg.best.
Grønn-truktur
S-4699,
06.03.13
se reg.best.
Grønnstruktur S-4699
Kjørevei S-4699
Annen veigrunn - grøntareal S-4858
Annen veigrunn-grøntareal
S-4858,23.09.15
se reg.best.
Annen veiareal S-4316
Fortau S-4316
Fortau S-4317
Fortau S-4858
Fortau S-1101
Bussomme
Bru
Kanal
Annet veiareal
Sykkelfelt
Byggegrense
Rives
Maks ges. k 113.3*
Maks ges. k 73.8*
Maks ges. k 60.0*
Maks ges. k 69.0*
Maks ges. k 77.6*
Maks ges. k 69.0*
Maks ges. k 87.5*
Maks ges. k 79.8*
Maks ges. k 76.5*
Maks ges. k 77.1*
Maks ges. k 80.7*
Maks ges. k 77.0*
Maks ges. k 79.0*
Maks ges. k 87.0*
Maks ges. k 83.0*
Maks ges. k 59.0*
Maks ges. k 72.5*
Maks ges. k 105.0*
Maks ges. k 76.5*
Maks ges. k 85.0*
Maks ges. k 82.5*
Maks ges. k 74.0*
Maks k 85,0
Maks k 78,0
Maks k 75,0
Maks k 79,0*
Maks ges. k 74,0*
Maks. k 76,0*
Maks ges. k 56.0*
Maks ges. k 76.5*
Maks ges. k 76.5*
Maks ges. k 76.5*
Maks ges. k 74,0*
Maks ges. k 74,0*
Maks ges. k 74,0



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150821/ 86523807
Adresse: Ensjøveien 21
Gnr/Bnr: 133/14
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

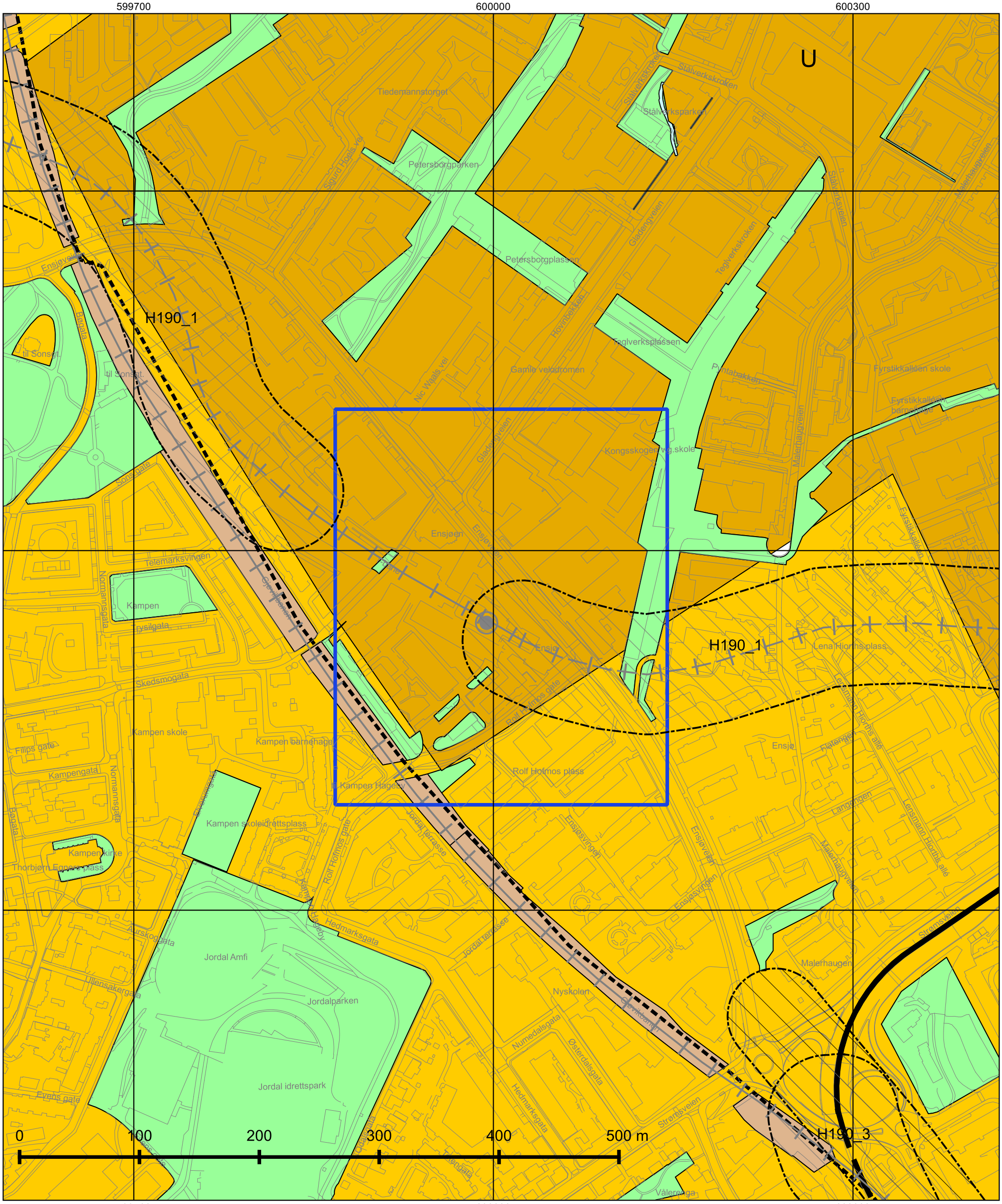
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150821/86523807
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

Ensjøveien 21L

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

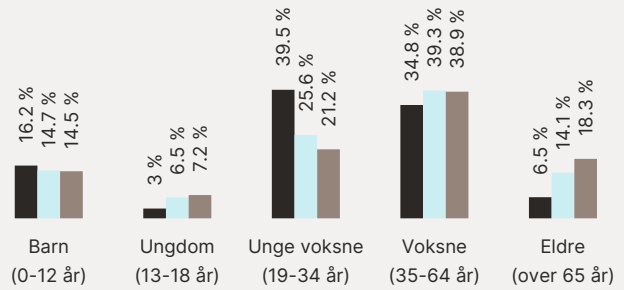
Kvalitet på skolene

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

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

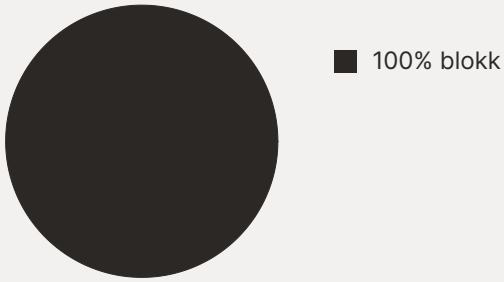
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



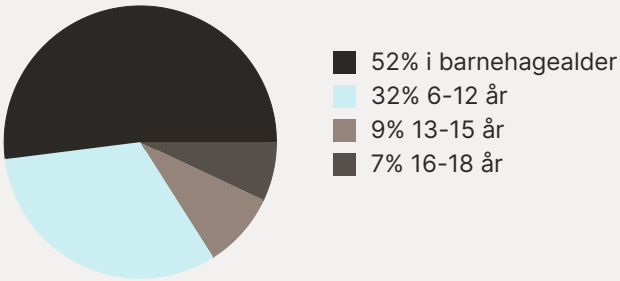
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

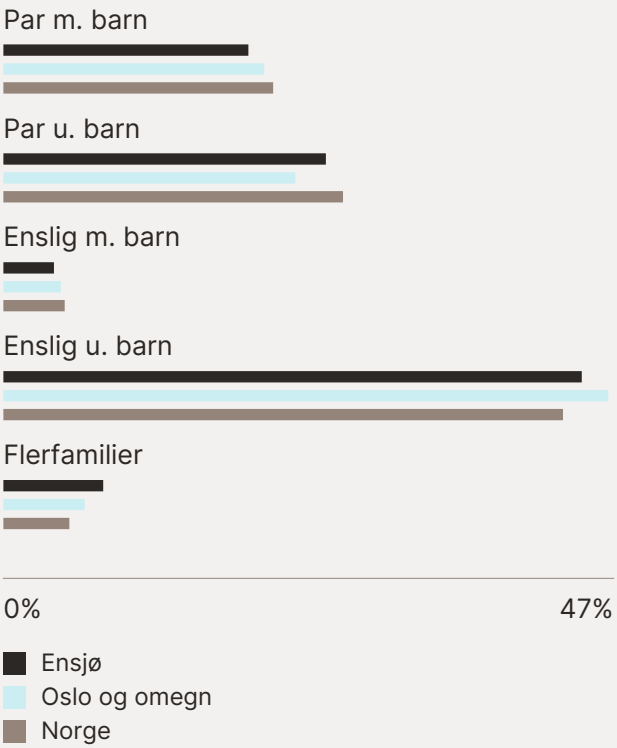
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	10 min
Vitusapotek Ensjø Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

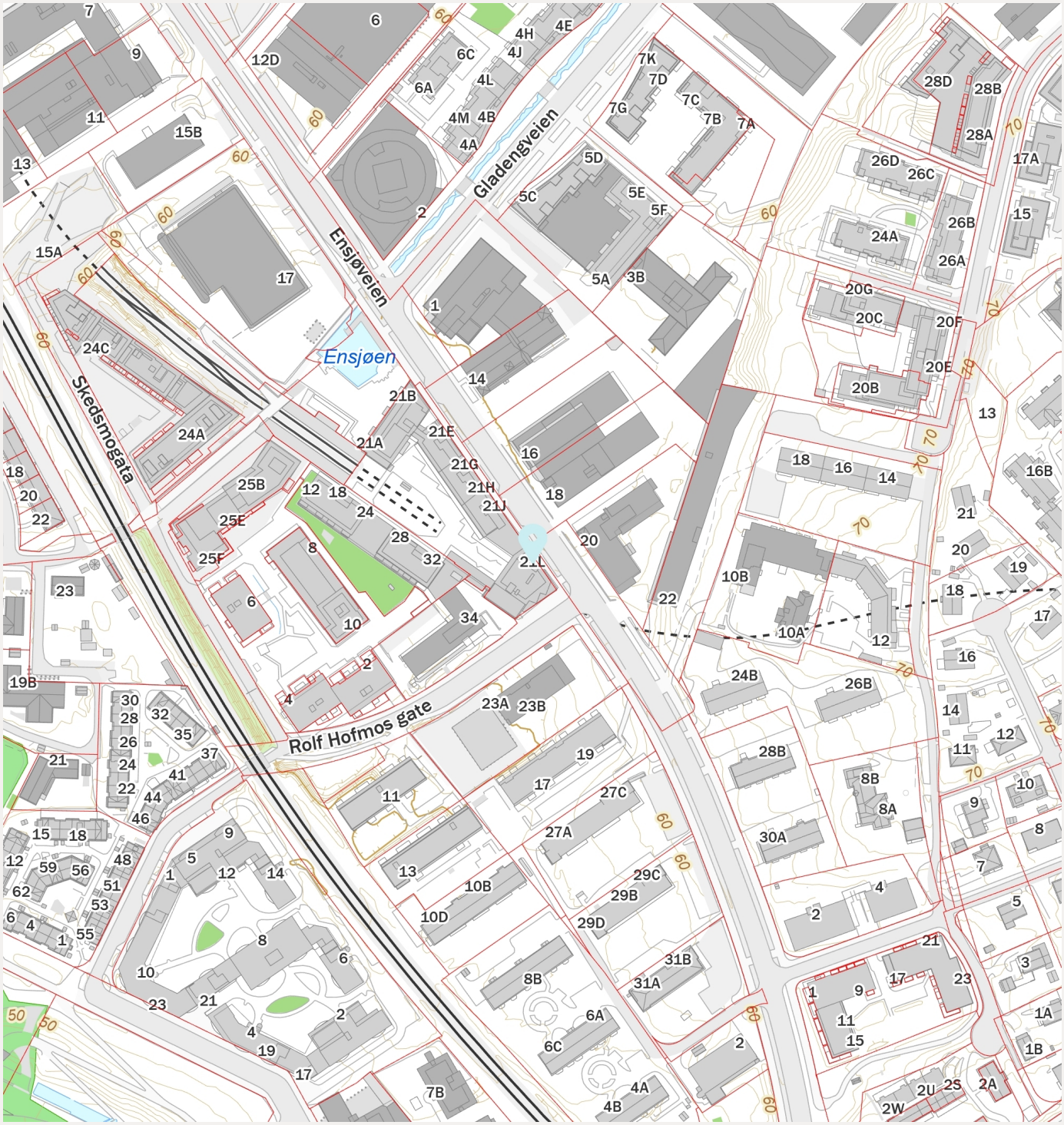


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025