NORDVIK

Malerhaugveien 32F

2 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Malerhaugveien 32F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker, solrik og svært påkostet 3-roms hjørneleilighet! 2 bad! Nydelig utsikt mot sjø og by! Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 846 380,-**
Fellesgjeld	**645 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 558,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en unik og svært påkostet 3-roms med rå utsikt utover byen og ned mot Oslofjorden. Leiligheten har blitt omfattende oppusset fra 2023 og frem til i dag. Kjøkkenet er i sin helhet tegnet av møbeldesigner og har en rekke spesialtilpassede løsninger. Ombyggingen i 2023 og 2025 er nøye gjennomtenkt med gode soner for både opphold og hvile, utformet i samarbeid med arkitekter og interiørkonsulenter. Planløsningen gir en svært lys og luftig leilighet med utsikt mot nord, vest og sør.

Solrik, vestvendt balkong på 13 kvm
Store deler av leiligheten betydelig oppgradert
To komplette baderom
Plassbygde løsninger i flere rom
Stor, intern bod i leiligheten
Stor, felles takterrasse to etasjer opp
Felles sykkelparkering

Planløsning

5. Etasje
Total BRA: 0 kvm




























BERLIN
PARIS


Gata di
MODERNE ARKITEKTUR












Risotto
RUMMO
Sopps
MAKARONI
coop














SAMSUNG
Heatpump
SAMSUNG




BERGEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0146/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 32F, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 105 i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Ensjøhøyden Borettslag, org.nr. 921416741

Selgere
Stig Thomas Thomassen
Tom Jarl Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)
645 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 845 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 846 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 855 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue/kjøkken, to soverom, bad, bad 2, entré, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, to bad, to soverom og intern bod.
Adkomst til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
En lys og imponerende stue med store vindusflater i flere himmelretninger som gir et enestående lysinnslipp og en spektakulær utsikt fra 5. etasje. Rommet fremstår både elegant og innbydende, med god plass til stor

sofagruppe og spisebord for sosiale sammenkomster. 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett kombinert med lyse, gjennomførte overflater gir en eksklusiv og luftig atmosfære.

Soverom I:
Det er satt opp en flott glassvegg i stuen levert av Dominius som gir boligen fleksible muligheter. Glasseveggen er av høy kvalitet og kan lukkes helt for privatliv. Rommet kan like gjerne benyttes som TV-stue som et fulltverdig soverom. Gode møbleringsmuligheter med plass til seng, sofagruppe, kommode eller garderobeløsning. To hjørnevinduer gir rikelig med dagslys, gode luftemuligheter og en flott utsikt. Gardinskinne er montert slik at man kan trekke for og man får en lun og koselig stemning med gardiner fra gulv til tak.

Balkong:
En romslig og vestvendt balkong på hele 13 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen gjennom sommerhalvåret. De generøse arealene gir utmerkede møbleringsmuligheter med plass til både sittegruppe, grill og frodig beplantning. Her nytes en åpen og flott utsikt nedover mot byen og fjorden, kombinert med fantastiske solforhold og stemningsfulle solnedganger. Elektrisk markise fra Kjells Markiser gir effektiv og behagelig solskjerming på de mest solrike dagene.

Kjøkken:
Eksklusivt og nyoppført kjøkken (2025) tegnet og produsert av The Apartment Store, med gjennomgående høykvalitets materialvalg og skreddersydde løsninger. Innredningen har slette, lakkerte fronter kombinert med heltre eik benkeplate fra Oslo Plateskredderi (behandlet med Rubio 50/50 white coat) og elegant flislagt fondvegg fra Sant'Agostino, levert via Flisekompaniet.

Hvitevarer fra Samsungs Bespoke-serie gir et helhetlig og moderne uttrykk, og inkluderer kombiovn (stekeovn, mikro og airfryer), dampovn, induksjonstopp, varmeskuff, oppvaskmaskin og integrert kjøl/frys. Ventilator med kullfilter er diskret integrert i løsningen og gir et moderne uttrykk da man har fri sikt mot spisebord og stuen.

Kjøkkenet er gjennomført med fokus på både estetikk og funksjonalitet, og byr på rikelig med oppbevaringsplass. Gode arbeidsflater og gjennomtenkte detaljer som Le Mans-hjørneskap, push/soft-close skuffer, doble skuffeseksjoner, smarte innerløsninger, samt nedfelte flip-uttak i benkeplate. Dimbar belysning understreker helheten og skaper en stemningsfull og eksklusiv atmosfære – et kjøkken som er like funksjonelt som det er inspirerende å bruke.

Hovedbad:
Lyst og romslig baderom med servantinnredning og underskap, speil med belysning samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt toalett og flislagte overflater på gulv og vegg, kombinert med varmekabler og malt himling med downlights. Praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra soverom:
Hovedsoverommet har eget bad. Eksklusivt og helfliset baderom med vegghengt toalett, servant med ovenpåliggende vask og speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører gir en elegant og funksjonell løsning. Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og senket, malt himling med integrert belysning skaper et gjennomført og moderne uttrykk.

Hovedsoverom:
Romslig og innbydende hovedsoverom malt i en lun og behagelig fargetone som skaper en rolig atmosfære. To hjørnevinduer gir rikelig med dagslys og gode luftemuligheter. Rommet har svært gode møbleringsmuligheter med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt et lite lesehjørne eller kontorpult etter behov. Stor skyvedørsgarderobe medfølger og gir rikelig med og effektiv oppbevaringsplass. Hovedsoverom var tidligere hybel og det er muligheter for å tilbakeføre til hybeldel om man ønsker dette.

Entré:
Innbydende og stilren entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her møtes man av 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gode oppbevaringsmuligheter med plass til yttertøy og sko. Garderobeskap medfølger, og fra entréen er det adkomst til en praktisk intern bod som gir rikelig med ekstra lagringsplass.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
På Ensjøhøyden sin nettside finnes en egen seksjon for annonsering av utleie, kjøp og salg av P-plasser. Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til personer som tilhører Ensjøhøyden Borettslag. Ved utleie av parkeringsplass skal styret informeres om navn, seksjonsnummer og telefonnummer til leietaker.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2023:
- Fjernet vegg mellom stue/kjøkken og soverom tre
- Hovedsoverom ble gjort om fra hybel til soverom
- Vegg som delte gang og entré ble fjernet.
- Solskjerming, lameller ble lagt inn i vinduer i soverom 2 og stue/kjøkken
- Vegger og flater malt (fargen Jotun Pure Color i alle rom)

2025:
- Vegg mellom soverom 2 og 3 ble flyttet noe lenger inn til soverom 2
- Nytt kjøkken, produsert og tegnet av The Apartment Store, inkl. nye hvitevarer av Samsungs "Bespoke-serie", heltre benkeplate av heltre eik og produsert av Oslo Plateskredderi, med en 50/50 white coat fra Rubio. Flisene på kjøkkenvegg er av merket Sant`Agostino og kjøpt hos Flisekompaniet.
- VVS-arbeidet knyttet til trekking av nytt røropplegg for vann og avløp til kjøkken. Rørene ligger på utsiden av vegg, med tilgang til koblingspunkt.
- Nye glassdører
- Bygget hyllesystem av MDF-plater (plassbygget) på soverom 3
- Bygget plassbygd tv-benk i MDF-plater i stue
- Vegger og flater malt (fargen Jotun Pure Color i alle rom)
- Nye dusjvegger på bad i forbindelse med en reklamasjonssak

2026:
- Hovedsoverom har blitt malt på nytt, både tak og vegger. Jotun maling er benyttet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Normark AS, leverandør på arbeider for Bano Prefab (produsent av baderomskabin). Arbeidet har bestått av skrift av dusjvegg på det minste badet i boligen. I perioden vi har eiet boligen har også representant for utbygger (Veidekket) byttet fuger i begge dusjene.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke endret

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomskabin - FDV for bolig følger ved kjøp/overtakelse . Utover det som fremkommer av denne har vi ingen kjennskap til oppbygging.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår tid er det gjort diverse elektrisk arbeid. Montering av lamper, bytting av stikk mv. Ved ombygging i 2025 ble det også trukket ny kabler, og etablert nye stikk og brytere. Alt er gjennomført av faglærte. Følgende selskap har vært i boligen (og levert erklæring) Granerud elektrsike Elektriker gruppen Electro Solutions.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Se over.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ladere til i p-kjeller. Det følger imidlertid ikke parkering med boligen.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Varme AS har trukket nytt vann og avløpsrør ifm. ombygging i 2025. Rør er montert ihht. krav, med rett fall ol. Dokumentasjon kan fremskaffes.

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
- Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Nei.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke søknadspliktig arbeid. Ingen bærende konstruksjoner er flyttet. Bare lettvegger mv. Leilighetene ble overtatt i april 2023. Etter overtakelse besluttet vi at vegg mellom Stue/kjøkken og soverom 3 måtte bort. Vi ønsket også at soverom 1 ble gjort om fra hybel til hovedsoverom. Vegg som delte gang og entre ble også fjernet. Tømrer- og snekker arbeidet ble utført av «De Lilla» i mai-juni 2023. Elektrisk utført av Elektro Solutions. Solskjerming, lameller ble lagt inn i vinduer i soverom 3 og stue/kjøkken I denne forbindelse ble vegger og flater i leiligheten malt. Jotun Pure color ble benyttet i alle rom, og arbeidet ble utført av eier. I april 2025 startet arbeidet med å rive vegg mellom stue/kjøkken og soverom 2. Veggen mellom soverom 2 og soverom 3 ble også flyttet noe lenger inn på soverom 3. Arbeidet ble gjennomført av Østheim montasje, som stod for riving og flytting av vegger (alt tømrer/snekkerarbeider). Østheim montasje brukte sine underleverandører knyttet til elektro og VVS.

Elektroarbeider ble utført av Elektrikergruppen (se vedlegg, samsvarserklæring). Alt av stikk, brytere, og lamper ble montert av disse. Kvitteringer for lamper og lampesystemer kan forelegges.

VVS arbeider ble utført av: Rør og Varme v/Marius Arnesen: 99522126 (kommer til Boligmappa ila. de neste dagene). VVS-arbeidet knyttet seg til trekking av nytt røropplegg for vann og avløp til kjøkken. Rørene ligger på utsiden av vegg, med tilgang til koblingspunkt, bak skjenk. Kjøkkenet er produsert og tegnet av The Apartment Store (se vedlagt kontrakt og garantibevis). Alt innhold i kjøkkenet har høy kvalitet og er levert av kjente produsenter. Kjøkken er tegnet av møbeldesigner og spesialtilpasset leiligheten. Arbeidet med kjøkken er gjort i samråd med møbeldesigner, interiørkonsulent og arkitekt. Av hvitevarer som medfølger er alt, med unntak av oppvaskmaskin nytt. (Anskaffet i 2025). Alle hvitevarer er av Samsungs «Bespoke-serie». Benkeplaten på kjøkken er heltre eik og produsert av Oslo Plateskreddrei, med en 50/50 white coat fra Rubio. (kvittering kan forelegges). Flisene på kjøkkenvegg er av merket Sant`Agostino og kjøpt hos Flisekompaniet AS. Oppføring av fliser ble gjort av Skap Bygg as org.nr. 934264657 (kvittering kan forelegges). Nye glassdører er levert og montert av Dominius. (kvittering kan forelegges). I forbindelse med denne oppussingen ble selvsagt tak og vegger malt igjen. (Vegger ble malt Jotun Lady Pure Color, og utført av eier. For alt av lamper og annet fastmontert utstyr kan kvitteringer forelegges. På soverom 3 er det bygget hyllesystem av MDF-plater. Hyllen er plass-bygget. Det samme gjelder TV-benk, som også er plass-bygget og utført i MDF-plater. Begge er bygget av Østheim Montasje, og grunnet og malt av eier. Det er benyttet Jotun Supreme finish (møbelmaling).

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Antar offentlig tilkobling.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Fuger i dusj har blitt byttet, men ikke kjent om det er sopp, råte eller andre skader.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det ble meldt om brun pelsbille i bod D-oppgang i borettslaget. Visstnok ikke uvanlig i oslo leiligheter? - Ikke noe kjent i boligens bod eller bolig (F-oppgang).

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det er opplegg for hybel på det som i dag er hovedsoverom. Ved overtakelse av bolig i 2023 ble
hybelkjøkken fjernet fra dette rommet.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg/overtakelse i 2023.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke kjent at noen pågående planer vil medføre endring av bruk. Slik Ensjø er regulert i dag (flate regulering) vil ikke noe nye bygg forringe utsikt eller solforhold, så vidt selger er bekjent. Andre prosjekter som skoler og boliger på nordøstsiden av borettslaget vil ikke ha påvirkning for boligen.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Se over om regulering. Det er en stille boliggate, og ikke noe kjente forhold utover det man kan forvente av slike gater.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Som nevnt er det ingen reguleringsplaner som vil forringe boligen. Sol og utsiktsforhold vil ikke forringes, så vidt selgere er bekjent. Ensjø-området har og er i en rivende utvikling, og vil bli stadig mer attraktivt som boligområde. Det er et stadig økende tilbud av service, handel og andre næringer i området. NRK vil bidra til et stor løft, og områdets nærhet til sentrum gjør dette til et svært godt sted å bo. Det følger ikke parkering til boligen, men det Bilkollektivet har 4 plasser rett utenfor boligens garasje, det tar 7 minutter å sykle til sentrum og det er svært god kollektivdekning (T-bane 1-4 samt Busslinje 21). Selger har levd veldig godt uten å ha bil. Dersom det er behov for å låne parkeringsplasser går dette som regel veldig greit via borettslagets beboerside på Facebook. Borettslaget har god også et godt miljø, med et felles verksteds/arbeidsrom i kjeller. Det jobbes hele tiden med gode tiltak i borettslaget. Nå er det smådugnader knyttet til å utvikle takterrassene. Det er for øvrig tilgang til totalt 3 takterrasser i borettslaget. For mer informasjon om borettslaget styret og USBL kontaktes. Det finnes også informasjon her:
https://ensjohoyden.borettslag.net

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning, generelt: Boligblokk på 6 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med teglstein og stående panel. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Dører: Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/35Db.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2018

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 13m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium og glass. Balkongen er ellers utstyrt med elektrisk markise, strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,24m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 14m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stuen og kjøkkenet kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TG2
5. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Svertesopp er registrert. Det er påvist svertesopp i enkelte fuger i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.
Konsekvens/tiltak: Misfargede flisfuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i flisfuger utgjør normalt ingen helserisiko. Overfladisk misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsoner sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt. Fuger i dusjsonen utsettes for høy vannbelastning og har derfor begrenset levetid før omfuging må påregnes.

Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse i enkelte tilfeller kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

5. Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har i hovedsak tilfredsstillende fall mot sluk, men det er påvist et mindre motfall på ca. 4 mm fra innerst ved fastfeltet og ut i rommet. Årsaken vurderes å være at glassfeltet er silikonert i bunn og hindrer fri avrenning.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men ved søl eller lekkasje kan vann bli stående i området uten å renne effektivt mot sluk.

5. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det anbefales å montere fastmontert komfyrvakt i samsvar med gjeldende krav. Uten tiltak foreligger økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.

5. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Ventilasjonsrør ligger tilgjengelig over himlingen på kjøkkenet.

Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TGIU
Bygning, generelt
Boligblokk på 6 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med teglstein og stående panel. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av betong e.l. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

5. Etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av betong e.l. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Alle hvitevarer

Følgende medfølger ikke handelen:
- TV
- Reol i gang
- Skatoll på gjesterom/kontor
- Speil i gang
- Eikehyller i stue
- Bridge til Philips Hue følger ikke med
- Alt av løsøre -pyntegjenstander, løse lamper, mv.
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kaffemaskin og kaffetrakter

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Hentet fra hjemmesiden til borettslaget:
"Ifølge borettslagsloven må du ha bodd i boligen din i minst ett år av de siste to årene for å få leie ut leiligheten inntil tre år. Du kan enkelt søke om utleie i Bonabo under Min Bolig. Forespørselen blir da sendt til styret som må godkjenne.
Som eier av andelen er det også ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, samt at leietaker ikke bryter borettslagets regler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor borettslaget.
Merk at det kan ta opp til 30 dager å behandle søknaden og at det koster kr 750 for å registrere utleie. Da blir leietaker registrert i våre systemer med kontaktinformasjon"

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Det er gulvvarme på begge baderom, ellers gulvmonterte radiatorer. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til eget varmefordelesskap i boden med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3785 kWh
Strømkostnad forrige år: 6000 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming og varmtvann, bredbånd, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Felleskostnader:
Renter IN-lån 2 690,-
Felleskostnader 2 978,-
Tilleggsytelser:
Bredbånd 199,-
Måler: 1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/39 (16081 - 39): 432,-
1608 Techem avleser - Varmtvann: À konto varmtvann 1608/39 (16082 - 39): 259,-

Selskapets lån er avdragsfrtitt. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2029
utgjøre ca kr 783,00 per måned for denne boligen.

Selskapet har IN-ordning, og ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 868 pr. mnd.

Det er måler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. Årlig avregning og ved eierskifter. Målerstand på vann og varme må sendes til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 989 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 959 134,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect er leverandør, og alle beboere får internett 1000/1000 Mbps via kollektiv avtale som belastes gjennom fellesutgiftene. Eventuelle spørsmål kan rettes til
https://globalconnect.no/kundeservice/kontakt-oss/

Borettslaget

Om borettslaget
Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.
Revisor er KPMG.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Bonabo er USBL sin beboerportal. Der finner du informasjon om boligen din og borettslaget. Opprett bruker/logg inn på Min Side på http://www.usbl.no og last ned appen Bonabo. På Bonabo finner du informasjon som husordensregler, vedtekter, referater og mer boligspesifikt som andelsnummer, polisenummer og felleskostnader. Her kan du også endre e-post og nummer tilhørende andelen

Ensjøhøyden borettslags hjemmeside https://ensjohoyden.borettslag.net/ inneholder mye av den samme informasjonen, men har også en egen funksjon for kjøp, leie og salg av garasjeplasser.
Vedlikehold av ventilasjonsaggregater er hver beboers ansvar.
Søppelsjaktene står utenfor oppgang F.

Hobbyrom:
Vi har et hobbyrom som alle beboere kan benytte seg av til både stort og smått. Det er direkte adkomst fra garasjekjelleren inn døra til høyre for oppgang E. Her er

det innlagt vann og strømuttak, og det er satt opp en arbeidsbenk som kan benyttes til snekring, maling, osv. Det er også montert et mekkestativ for sykkel.

Sykkelparkering:
Det er adkomst til flere sykkelparkeringer via garasjekjelleren. Det er et lite stativ i oppgang B og utenfor oppgang F. I tillegg finner du store sykkelboder i oppgang C og E. OBS! Det er ikke tillatt å lade litium-ion batterier til elektriske sykler, sparkesykler, skateboards og lignende i fellesområder.

Følgende er hentet fra årsmøte 2026:
- I 2025 brukte borettslaget mye penger på vedlikehold, samt oppjustering av blant annet rør/ventilasjon og lamper.

Styrets arbeid:
"Vedlikehold av dører, heiser og garasjeport:
Styret minner beboerne om at feil bruk av tekniske installasjoner fører til unødvendige kostnader:
Ytterdørene har en manuell bryter ved døråpnerne. Bruk denne i stedet for å tvinge dørene åpne, da reparasjon av dørpumper koster mellom 25 000 og 50 000 kroner. Garasjeporten slites raskere ved hyppig bruk. Om du er gående, bruk sidedøren i stedet. Heiser er en stor vedlikeholdspost, og skader og utrykninger fører til betydelige kostnader. Husk at disse utgiftene belastes felleskostnadene – det lønner seg å ta vare på felles installasjoner!"

Norgespris / Strøm:
"Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesområdene og fjernvarme. For husholdninger i vår region har det vært unisont anbefalt fra et økonomisk perspektiv. Samtidig vil avtalen sikre forutsigbare og stabile strømkostnader for fellesforbruket for 2026."

Bytte av lamper:
"Det er gjennomført utskifting til LED lamper i garasje og boder."

Skadedyr:
"Det har i løpet av året vært et par rapporterte episoder med skadedyr. Forholdene har ikke vist seg å være omfattende, men har vært avsjekket med skadedyreksperter."

Magnetittfilter:
"Det er installert magnetittfilter på varmeanlegget. Formålet med dette er å redusere opphopning av magnetitt og partikler i det vannbårne systemet. Tiltaket bidrar til bedre driftssikkerhet, mindre slitasje på pumper og ventiler, samt økt levetid på anlegget. Dette er et forebyggende vedlikeholdstiltak som kan redusere fremtidige reparasjonskostnader."

Bomiljø og nærområde / Flere skoler i nærområder:
"Styret har i 2025 aktivt bidratt med innspill til Oslo kommunes skoleplan på vegne av andelseierne. Som flere fikk med seg før jul ble det heldigvis vedtatt at Oslo Kommune går bort fra opprinnelig forslag og fortsetter planen med to skoler i vårt nærområde. Dette er svært gledelig både fordi det betyr mindre byggemasse og større grøntområder i vårt direkte nærområde, samt at vi i løpet av 2030-årene får et mye bedre skoletilbud for våre beboere.
Skolene er foreløpig planlagt på tomtene til Røwde (lager, bilforretning) og Møller (bilforretning og -verksted)."

Trafikksikkerhet og samarbeid med kommunen:
"Videre har vi deltatt på møte om utarbeidelse av nye sykkelveier og trafikksikkerhet i draget Hasle-Helsfyr. Plan om bygging av skole vil påvirke både sykkelveier og trafikkmønster."

Samarbeid med våre naboer
"Ensjøhøyden Borettslag har inngått samarbeid med styrene i Malerhaugkvartalet, Malerhaugveien 41, Kongsløkken, Malerhaugveien 34 og Lillebergtunet. Målet er å dra nytte av hverandres kompetanser, gå sammen om avtaler for å få ned kostnader og sammen gjøre gata vår til et trivelig sted å bo"

Styret skriver følgende pr. mail den 28.04.2026:
"Siste årsberetning er godt oppsummert, og det er ikke planlagt å øke fellesutgifter eller ta opp lån."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 645 000,-pr. 27.04.2026

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1.

desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12138665834, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 27.04.2026: 55 577 000
Andel av saldo: 645 000
Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.09.2029 (siste termin 30.06.2059)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2029 utgjøre ca kr 783,00 per måned for denne boligen.

IN-ordning: Mulighet for å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 868 pr. mnd

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 764,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 982 175.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. -337 135 mot budsjetttert -28 519 for året 2026.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
"Regnskapet for 2025 viste en endring i disponible midler på minus ca. 300 000 kroner. Det er selvsagt aldri ønskelig med et negativt resultat, men i disse tallene er det viktig å huske at vi for 2024 fikk en økning i disponible midler på ca. +800 000 kroner. Dette inkluderte 450 000 i inntekt fra forliket med Veidekke. I 2025 har styret valgt å sette i gang en rekke aktiviteter for at disse midlene skal komme beboerne til gode. Ser man 2024 og 2025 samlet var har vi derfor en total endring i disponible midler på omtrent +500 000 kroner. Noe som tilsier en sunn økonomisk situasjon med et relativt godt treff på budsjettet. Samtidig er det viktig å understreke at vi i 2025 også fikk inn noen betydelige kostnader knyttet til vedlikehold som var uventet."

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad to ganger pr. år.

Dyrehold
Husdyr er tillatt etter søknad til styret. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2226980

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 748 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et av Ensjøs mest ettertraktede områder – et moderne, sentrumsnært og familievennlig nabolag i sterk utvikling. Her bor du med en perfekt kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, omgitt av skoler, barnehager, hyggelige kafeer, populære restauranter og et bredt utvalg av servicetilbud. Like utenfor døren finner du flere flotte parker som Hovindammen, Jordal park, Kampen park, Klosterenga park, Tøyenparken og Botanisk hage – ideelle steder for både lek, trening og avslapning.

Ensjø er kjent for sin unike beliggenhet med kort vei til alt Oslo har å by på. Nærmiljøet har vært og er i en utvikling. Ensjø har blitt transformert fra bilby til boligby. Stadig flere service og tjenestetilbud har kommet, og kommer i de neste årene. Blant annet er det vedtatt at Ensjø-skolene skal bygges. NRK sin ankomst til området vil også være et positivt tilskudd til hele området. Nærområdet er spennende og godt opparbeidet med både snarveier, gang- og turdrag som kobler nærområdet godt på byveven Fra boligen har du kun få minutters gange til både Ensjø og Helsfyr T-banestasjon, hvor fire linjer tar deg til Jernbanetorget på rundt 5-8 minutter. Ensjø Torg ligger like ved og byr på blant annet Spar, Åpent Bakeri og flere hyggelige møteplasser.

I Gladengveien finner du alt du trenger i hverdagen – Rema 1000, Kiwi, Europris, Fresh Fitness, Olio, Squeese og snart åpner Normal. Området har også gode bussforbindelser, inkludert Flybussen fra Ensjøveien. Hasle Torg og Fyrstikktorget ligger i nærheten og tilbyr blant annet Vinmonopolet, bakeri, apotek, SATS og flere

spisesteder. I tillegg finner du lokale favoritter som Kampen Bistro, Farine og Smia i gangavstand. Hva med en søndagsfrokost på Bollangeriet, eller en avslappende kaffe på "Lille" i Lille Tøyen hageby, eller på Kampen. Alt er en liten spasertur unna. På Fyrstikktorget kan du enten nyte bakverk og Baker Hansen, eller ta den en middag eller delta på quiz på Svovelstikka. Hva med en Pizza på "Osten" ved Ensjø T-banestasjon?

Ensjøbyen er rik på grønne lunger. Tiedemannsparken, som blir bydelens største på hele 21 mål, legger til rette for aktivitet og rekreasjon for alle aldre. To grønne parkdrag binder området sammen og gjør det enkelt å gå eller sykle mellom bydelene – for eksempel fra Valle Hovin til Kampen. For barnefamilier er Kampen Økologiske Barnebondegård et kjært og populært tilbud.

For den aktive er beliggenheten ideell: Gode sykkelforbindelser tar deg helt inn til Østmarka, og skiløypene i Lillomarka og Nordmarka er lett tilgjengelige. Om sommeren er det kort vei til Vippetangen og båtene ut til Oslofjordens øyer.
I nærområdet finner du også Valle Hovin, Intility arena, Jordal Amfi og Jordal idrettspark – populære arenaer for alt fra skøyter og ishockey til fotball, amerikansk fotball, skateboard og rulleskøyter.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss, T-bane og flybuss i umiddelbar nærhet. 21-bussen stopper kun 200 meter fra boligen og tar deg enkelt til blant annet Grünerløkka og Tjuvholmen. Med bil når du Grønland på ca. 10 minutter, Oslo S på 9 minutter og Oslo lufthavn på rundt 35 minutter. Det finnes flere videregående skoler i nærheten, og T-banen gir rask tilgang til byens høyere utdanningsinstitusjoner.

Bebyggelse
Området består av næringsbygg og blokker, med fine parkdrag og rekreasjonsområder imellom.

Skoler og barnehager
Det er planlagt ny skole like ved leiligheten som en del av den helhetlige utbyggingen av Ensjø. Se kommunens hjemmesider for informasjon om skolekretser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.04.2020.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggetegning nr. A. 1 1 . 0 B1 050, datert: 22.12.2016, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk. Kjøkkenet er utvidet ved at vegg mot tidligere soverom 2 er fjernet. Vegg mellom tidligere soverom 2 og 3 er flyttet noe. Tidligere hybelkjøkken er fjernet, og rommet benyttes i dag som hovedsoverom. Endring av bruk mellom oppholdsrom, herunder flytting av kjøkken, er normalt ikke søknadspliktig forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-4935, datert 14.12.2016. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker:
- Malerhaugveien 23A-C - bruksendring fra råbygg til restauranter
Saksnummer: 2026/03844 - Byggesak
Mottatt sak: 08.04.2026
Status: Under behandling

- Malerhaugveien 28 - oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller
Saksnummer: 2025/12312 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 201900040
Mottatt sak: 14.10.2025
Tiltaket innebærer oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasjen og felles parkeringskjeller. Bygningene ligger langs Malerhaugveien, bygg A i øst og bygg B ligger mot Ensjø i vest, rundt et felles gårdsrom på lokk. Barnehagen er plassert i underetasjen av bygg B, med direkte utgang til uteområde i sør og vest, mot parkdraget. Nedkjøring til felles parkeringsanlegg er under bygg A. Inngang til barnehagen skjer via eget uteområde, og via felles nedkjøringsrampe eller offentlig gangvei.

- Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9
Saksnummer: 2025/10502 - Byggesak

Mottatt sak: 22.09.2025
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D, mottatt 28.02.2026.

- Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97
Saksnummer: 2025/09836 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Fortsettelse av sak 202206724
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller, mottatt 18.09.2025.

Pågående plansaker:
- Saksnummer: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen. Planarbeidet følger opp intensjonene i Oslo kommunes plan for sykkelveinettet, hvor Grenseveien er angitt med eget sykkelanlegg. Det er i dag ingen tilrettelegging for sykkel på strekningen, med unntak om strekket mellom Hovinveien og Økernveien nord i planområdet. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdseslsarealer for myke trafikanter; ivaretakelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikantgrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjø.
Sakstype: Detaljregulering

- Grenseveien 65 - Oppføring av Lilleberg ungdomsskole
Saksnummer: 202214130 - Reguleringssak
Fortsetter i sak: 2025/06814 - Plansak
Mottatt sak: 27.09.2022
I dag er eksisterende bygningmasse brukt til bilbutikk og bilverksted samt kontorlokaler og lager. Utearealene brukes som parkeringsplass. Eksisterende bilhall er planlagt bevart og rehabilitert. Øvrige eksisterende bygningsmasse er planlagt revet. Gjenbruk av byggematerialer er ikke vurdert på nåværende tidspunkt.

- Grenseveien 73, 91 og 95 - utarbeidelse av planforslag Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
Saksnummer: 202118619 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06823
Mottatt sak: 26.11.2021
Planen legger til rette for at det kan bygges grunnskole med flerbrukshall og tilhørende uteområde. Skolebygget skal bestå av flere bygningsvolumer; et hovedbygg og fire frittliggende paviljonger som er bundet sammen av et mellombygg som er hevet over bakkeplan. Grønvold park skal opparbeides på begge sider av Grønvoll allé. Skolebygget skal bestå av flere bygningsvolumer; et hovedbygg og fire frittliggende paviljonger som er bundet sammen av et mellombygg som er hevet over bakkeplan. Parken nord for Grønvoll allé og skolegården skal etableres på det som i dag er bebygde. Planen innebærer at nærings- og lagerbebyggelsen som ligger mellom Grenseveien og Grønvoll allé kan rives.

- Njåls vei 20 - riving og gjenoppføring av inngangsparti
Saksnummer 2026/01501 - Byggesak
Formålet med tiltaket er å rive eksisterende inngangsparti og oppføre et ny inngangsparti på samme sted, med samme fotavtrykk og ytre dimensjoner som dagens løsning.

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn
Oppføring av bygg for NRK.
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak. Mottatt sak: 22.02.2022 Denne saken fortsetter i sak 2025/06870 NRK flytter hovedkontoret fra Marienlyst til Normannsløkka på Ensjø i Oslo, med planlagt ferdigstillelse rundt 2029-2030. Det nye, moderne mediebygget skal huse ca. 3000 ansatte og utgjør en betydelig del av områdeutviklingen på Ensjø. Rivingen av eksisterende bygg på tomten startet høsten 2025.

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

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

301/130/105:
17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1958 - Dokumentnr: 5777 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1958 - Dokumentnr: 10018 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1960 - Dokumentnr: 7906 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9737 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1961 - Dokumentnr: 3702 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2015 - Dokumentnr: 339546 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13736860
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, orgnr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2019 - Dokumentnr: 921634 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Ensjøhøyden Borettslag
Org.nr: 921 416 741
Gjelder 65 parkeringsplasser
Parkeringsretten kan bare overført til andre eiere av andeler i Ensjøhøyden borettslag
Bestemmelse om vedlikehold
M.fl.

Diverse påtegning
Transport av parkeringsplass fra andelsnummer 94 til andelsnummer 103

09.08.2019 - Dokumentnr: 921730 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Streken Utvikling 5 AS
Org.nr: 912 125 149
Gjelder 4 parkeringsplasser
Parkeringsretten kan bare overføres til andre eiere av andeler i Ensjøhøyden Borettslag org.nr. 921 416 741
Bestemmelse om vedlikehold
M.fl.

Diverse påtegning
Transporterer rettighet til 1 parkeringsplass til andelsnummer 15 i Ensjøhøyden Borettslag org. nr. 921 416 741

Diverse påtegning
Transporterer rettighet til 3 parkeringsplasser, 1 til hver av andelsnummer 59, 112 og 130 i Ensjøhøyden Borettslag org. nr. 921 416 741

19.09.1957 - Dokumentnr: 11190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102

26.06.2019 - Dokumentnr: 731007 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:229

26.06.2019 - Dokumentnr: 731018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:230

04.09.1958 - Dokumentnr: 10018 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:1-194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:230
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1-36
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.06.2019 - Dokumentnr: 731031 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:230
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Utdrag fra Selgers intervju og tilbakemeldinger fra dem:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?

Det vi kommer til å savne meste er vanskelig å rangere, her er det både beliggenheten, utsikten og planløsning! Boligen er passer utrolig
godt sammen med en aktiv livsstil. Her er det nærhet til natur og marka, til byen og til daglige og lokale turene ute i friskluft. Det er med
andre ord en nærhet til målpunkt og attraksjoner, som gir tid til å leve et godt liv i byen, men med rolige omgivelser. Boligen har også en utrolig fin planløsning. Fra den mer tradisjonelle og "kjedelige" planløsningen fra 2019, ble leiligheten bygget om i 2023 og 2025. Ombyggingen ble utført av profesjonelle, og planlagt sammen med arkitekter og interiørkonsulenter. Kjøkkenet er i sin helhet tegnet av møbeldesigner og har en rekke spesialtilpassede løsninger.

Kjøkkenet og ombyggingen har bidratt til at det er kjekt å kokkelere for både enkle og mer avanserte middager. Det er finesse i løsninger
og utforming. Ting som har gitt kjøkkenet et løft i tillegg til de smarte løsningene er heltre eik benkeplate, toppserie av hvitevarer fra
Samsung og fondveggen med eleganter fliser og ikke minst en belysning som er dimbar og tilpasset helheten. Kjøkkenet har masse
oppbevaring og god arbeidsplass, i tillegg til smarte løsninger som, flip kontakter nedfelt i benkeplaten, touch skuffer, Le Mans i
hjørneskap, samt gode innerløsninger, som doble skuffer, og smarte hylleløsinger, tilpasset dette kjøkkenet.

Ved ombyggingen ble det lagt vekt på rom for både opphold og hvile. Leiligheten har fått en ekstremt god flyt og soneinndeling.
Glassveggen til soverom 2 gir muligheter for fleksible løsninger. Rom 2 kan brukes både som gjesterom, hjemmekontor eller som en en
forlengelse av stuen. Eller bare lukke igjen glassdørene og de eksklusive gardinene og kose seg med en god bok, i ro og fred. Her er det
plassbygd hyllesystem med både skap og hyller, perfekt for oppbevaring og bibliotek.

Planløsningen har også gjort leiligheten ekstremt lys og luftig, med god utsikt mot nord, vest og sør. Fra å ha vært en litt dyp og ensidig
orientert hjørneleilighet har det blitt en luftig, lys, kompakt og smart løst bolig. Dette er en planløsning som er noe uten om det vanlige og
som vi virkelig kommer til å savne.
Soverom 1 er et stort og luftig rom, et rom der det er godt å hvile, med god oppbevaringsplass. Det er også noe eget å våken om morgenen og ta en kaffe i sengen med nydelig utsikt mot Kollen.
En annen ting med boligen som er er genialt er at det er to fulle bad. Det blir derfor ikke kø, og det blir mer en "his and hers" funksjon. Eget bad å soverommet er en luksus!

All in all kommer vi til å savne denne leiligheten, og vi er stolt over arbeidet som er lagt ned i både gjennomføring og utførelse, og håper at du som kjøper kommer til å kose deg like mye som vi har gjort!

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Naboene er veldig hyggelige. Det er god demografisk spredning. Det er godt drevet borettslag, med nabokvelder, med mat og drikke i
bakgården. Det jobbes nå med revitalisering av takterrassene for å gjøre disse enda mer attraktive. Alt gjøres av engasjert beboere som
mini-dugnader. Dugnader avsluttes alltid med koselig mat og drikke i bakgården. Til jul er det felles julegrantenning med gløgg og god
stemning.

Det finnes facebook-side for beboerne i laget. Her deles alt fra praktiske spørsmål til nabovarsel og låne av parkeringsplasser. (Det er
sjeldent eller aldri et problem å låne en plass!)
Nabolaget er i stadig utvikling, og det er veldig kjekt. Bare de siste årene har det dukket opp nye næringsaktører, nye parkdrag og
forbindelser. Veldig fint område å bevege seg trygt i. Med NRK sin etablering på Normannsløkka likeved, vil Ensjø-området få enda et løft -i aktivitet, tjenestetilbud og urbanitet.

For boligens del er dens beliggenhet slik at man ikke får noen negative konsekvenser av denne utviklingen. Der kan man trekke seg tilbake til den rolige gaten, handle på den lokale butikken på hjørnet og nyte roen og utsikten fra balkongen, borte fra det litt mer aktive
Ensjø-torg, og de mer trafikkerte veiene der.

I forbindelse med ombyggingen av leiligheten ble det jobbet holistisk. Det ble sett på og jobbet med både planløsning, men også detaljer. Fargene på veggene, i kombinasjon med fargen på kjøkkenfornter og benkeplater.
Alt av elektriske detaljer som stikk og brytere ble skiftet

fra hvit til sort. De sorte detaljene bringes sammen med både tak- og vegglamper (Arigato fra fra Grupa). Taksinner i stue og på kjøkken Design line serien til Christiania belysing. Alt av fastmontert belysing er utstyrt med Phillips HUE pærer, som gir et vell av funksjoner og stemninger. Alt kan styres via app som enkelt lastes ned til telefonen

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 970,-
Kostnad for utsatt betaling, inkl utlegg takst og foto*** kr. 4 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Profesjonell reel-video inkl. droneopptak kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 169 432,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom

/ Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Malerhaugveien 32F

Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	2 min 0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	10 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km

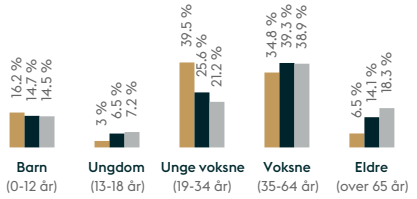
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-6 ... 117 barn	3 min 0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Vålerenga Stadion	9 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min

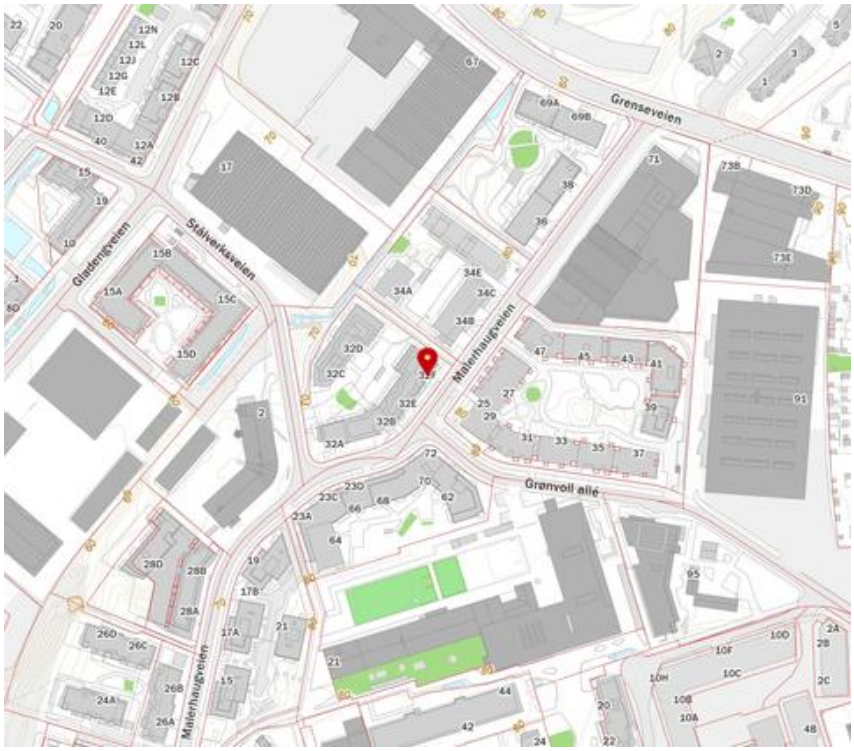
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Malerhaugveien 32F , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 105

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 02.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5100 **Eiendomsverdi ref nr:** JW1163

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Norsk takst

MESTER

BOLIGFORM

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Borettslagsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

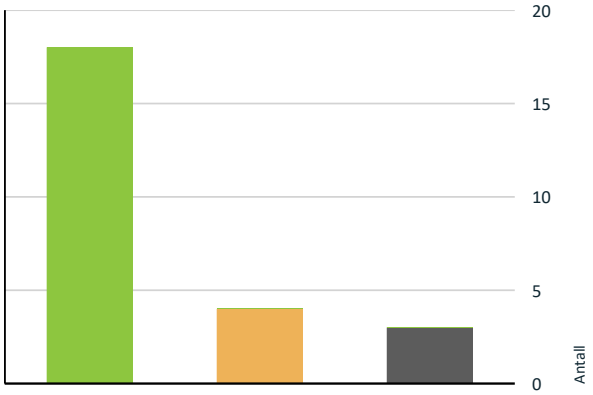
Byggetegning nr. A. 1 1 . 0 B1 050, datert: 22.12.2016, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Kjøkkenet er utvidet ved at vegg mot tidligere soverom 2 er fjernet. Vegg mellom tidligere soverom 2 og 3 er flyttet noe. Tidligere hybelkjøkken er fjernet, og rommet benyttes i dag som hovedsoverom.

Endring av bruk mellom oppholdsrom, herunder flytting av kjøkken, er normalt ikke søknadspliktig forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i enkelte fuger i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har i hovedsak tilfredsstillende fall mot sluk, men det er påvist et mindre motfall på ca. 4 mm fra innerst ved fastfeltet og ut i rommet. Årsaken vurderes å være at glassfeltet er silikonert i bunn og hindrer fri avrenning.

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Soverom 1 er malt på nytt, både tak og vegger – utført av eier
2025	Modernisering	Ombygging av planløsning med riving av vegg mellom stue/kjøkken og soverom 2, samt flytting av vegg mellom soverom 2 og 3 – utført av Østheim Montasje. Nytt kjøkken levert av The Apartment Store med integrerte hvitevarer (Samsung Bespoke-serie), heltre eikebenkeplate fra Oslo Plateskredderi og flislagt vegg fra Sant'Agostino – flisarbeid utført av Skap Bygg AS. Elektroarbeider utført av Elektrikergruppen. VVS-arbeider utført av Rør og Varme. Levering og montering av glassdører fra Dominius. Plassbygde løsninger i MDF (hylle og TV-benk) utført av Østheim Montasje, malt av eier. Maling av vegger og tak utført av eier.
2023	Modernisering	Riving av vegger mellom stue/kjøkken og soverom 3, samt mellom gang og entré – utført av «De Lilla». Ombygging av soverom 1 fra hybel til hovedsoverom. Elektroarbeider utført av Elektro Solutions (dokumentasjon foreligger). Montering av solskjerming/lameller i vinduer. Maling av alle overflater utført av eier (Jotun Pure Color). Montering av elektrisk markise levert og montert av Kjells Markiser. Mindre elektroarbeider utført i ettertid av Granerud Elektriske.
	Modernisering	Utskifting av dusjvegger på ett bad som følge av reklamasjon

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligblokk på 6 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med teglstein og stående panel. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/35Db.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2018

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 13m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium og glass. Balkongen er ellers utstyrt med elektrisk markise, strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,24m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 14m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det én vegg med tapet på soverom 2, mens øvrige rom har malte slette flater.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling med innfelt lys i entré, systemhimling i boden, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til 2,47m - 2,50m i oppholdsrom.

På gulvet er det 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av fukt- og temperaturvariasjoner gjennom året, noe som er vanlig for parkett- og laminatgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stuen og kjøkkenet kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glassdør med stålramme til soverom 2 og mellom entré og stuen, mens øvrige rom har hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010
Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning (TG2448) og Ferdigattest.

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Probad)
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utsted Teknisk godkjenning for baderomskabinen og ferdigattest for bygget.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Til info:
Vaskemaskinen og tørketrommelen er ikke flyttet på befaringsdagen, så bygningsdeler bak/under har dermed begrenset mulighet for kontroll.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i enkelte fuger i dusjsonen. Svertesopp trives i fuktige omgivelser, og det høye fuktighetsnivået i dusjen gir et godt vekstgrunnlag for soppen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Misfargede flisfuger er i hovedsak et estetisk forhold. Mikroorganismer som etablerer seg i flisfuger utgjør normalt ingen helserisiko. Overfladisk misfarging kan i enkelte tilfeller reduseres med rengjøring, men i dusjsoner sitter misfarging og soppvekst ofte dypt i fugematerialet, og rengjøring vil da ha begrenset og midlertidig effekt. Fuger i dusjsonen utsettes for høy vannbelastning og har derfor begrenset levetid før omfuging må påregnes.

Det presiseres samtidig at vedvarende misfarging eller soppdannelse i enkelte tilfeller kan være en indikasjon på bakenforliggende fuktpåvirkning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme.

Gulvet har i all hovedsak tilfredsstillende fall mot sluket (1:100, 1 cm per meter). Det er påvist enkelte avvik fra veiledningen til Teknisk forskrift, men fallet vurderes likevel å være innenfor toleransekravet i henhold til NS 3420 og/eller oppfylle funksjonskravet i Teknisk forskrift.

I dusjsonen er det målt et fall på 6-19mm, samt en høydeforskjell på ca. 21-23mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,3 meter. Terskelen er hevet, og membranoppkant bak feielist er ikke direkte synlig for kontroll. I henhold til teknisk godkjenning for baderomsmodulen utformes løsningen slik at høydeforskjellen mellom slukrist og membran ved terskel er minst 25 mm. Dette legges til grunn for vurderingen.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen, og det er synlig påstrykningsmembran i sluket.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser sluket eller membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer samt tilgjengelig dokumentasjon (ferdigattest). Takstmannen har ingen mulighet til å verifisere at tettesjiktet er riktig montert.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med lys over, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Til info:
Det er registrert en veggjennomføring/siklemikk i flis ved siden av toalettet. Dette er en kjent løsning som benyttes for å drenere og synliggjøre eventuell lekkasje fra innbygget sisternetank.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 10mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av betong e.l. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.



5. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010
Dokumentasjon: Teknisk Godkjenning (TG2448) og Ferdigattest.

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Probad)
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utsted Teknisk godkjenning for baderomskabinen og ferdigattest for bygget.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Til info:
Baderomsdøren er plassert i våtsonen, og i små våtrom (≤ 4 m²) regnes alle vegger som våtsone. Dusjen har tette glassdører noe som reduserer risikoen for vannsprut og skade på døren. Løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, da døren ikke har synlige skader. Likevel anbefales det å følge med på bygningsdelen over tid.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme.

I dusjsonen er det målt et fall på 14-16mm, samt en høydeforskjell på ca. 31-34mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 0,73 meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har i hovedsak tilfredsstillende fall mot sluk, men det er påvist et mindre motfall på ca. 4 mm fra innerst ved fastfeltet og ut i rommet. Årsaken vurderes å være at glassfeltet er silikonert i bunn og hindrer fri avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men ved søl eller lekkasje kan vann bli stående i området uten å renne effektivt mot sluk.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen, og det er synlig påstrykningsmembran i sluket.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser sluket eller membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer samt tilgjengelig dokumentasjon (ferdigattest). Takstmannen har ingen mulighet til å verifisere at tettesjiktet er riktig montert.



5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med lys over, dusjhjørne med ett fastfelt og én svingbar glassdør samt veggmontert toalett med innebygd sisterne.

Til info:
Det er registrert en veggjennomføring/siklemikk i flis ved siden av toalettet. Dette er en kjent løsning som benyttes for å drenere og synliggjøre eventuell lekkasje fra innbygget sisternetank.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 14mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av betong e.l. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre eik benkeplate med fliser på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av kombiovn (stekeovn, mikro og airfryer), dampovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Det anbefales å montere fastmontert komfyrvakt i samsvar med gjeldende krav. Uten tiltak foreligger økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via en ventilator med omluft (kullfilter), integrert i platetoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Ventilasjonsrør ligger tilgjengelig over himlingen på kjøkkenet.

Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra to fordelerskap plassert i henholdsvis bad 1 og bad 2, og frem til hvert enkelt tappested i boligen. Ved en eventuell lekkasje fra vannrørene skal lekkasjevannet ledes tilbake til fordelerskapet. Fordelerskapene har overløp som leder lekkasjevannet videre ut på gulvet. Hovedstoppekranen er plassert i bad 2.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i boden.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Det er gulvvarme på begge baderom, ellers gulvmonterte radiatorer. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til eget varmefordelesskap i boden med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

_____

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2025
El installasjon kjøkken ihht tilbud.
To vegger rives , omlegging av røranlegg

Tillegg:
- Byttet 2 stikk i gang.
- Byttet 1 stikk og 1 dimmer på soverom.Opplegg for 2 stikk i vegg over
benk
-Opplegg for spotskinne i tak på kjøkken
-2 stk nye stikk i stue
-Fjernet tilførsler som kom ned fra tak i stue, og lagt de igjennom kasse
over kjøkken.
-Slisset inn ny tilførsel fram til utestikk på balkong.
-Slisset inn tilførsel for en ny stikk ved vinduskarm i stue
-Opplegg for spotskinne i stue
-Bytte bryterpannel
-Bytte 6 stikk i stue
-Legge opp stikk for internett i bod
-bytte 2stk stikk i gang
- bytte dimmer i gang
Kunde har eget utstyr

Fratrekk:
Det blir 2 stikk i benkeplate istedenfor 3
- Dokumentasjon fra Elektriker Gruppen AS er fremlagt

2023
Master bedroom
- **1 stk. stikkontakt**
- **1 stk. fjerning av kurser fra sikringsskap til gammelt kjøkken**

TV-stue
- **1 stk. Plejd trådløs dimmer**
- **1 stk. enkel stikkontakt til lampe**
- **3 stk. stikkontakt**
- **1 stk. dobbelt nettverksuttak**
- **1 stk. "6-veis" stikkontakt (10 uttak)**

Stue
- **1 stk. Plejd smartdimmer**

- Dokumentasjon fra Elektro Solutions er fremlagt

2017
Nytt anlegg
- Dokumentasjon fra Centrum Elektriske AS ligger i sikringsskapet

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

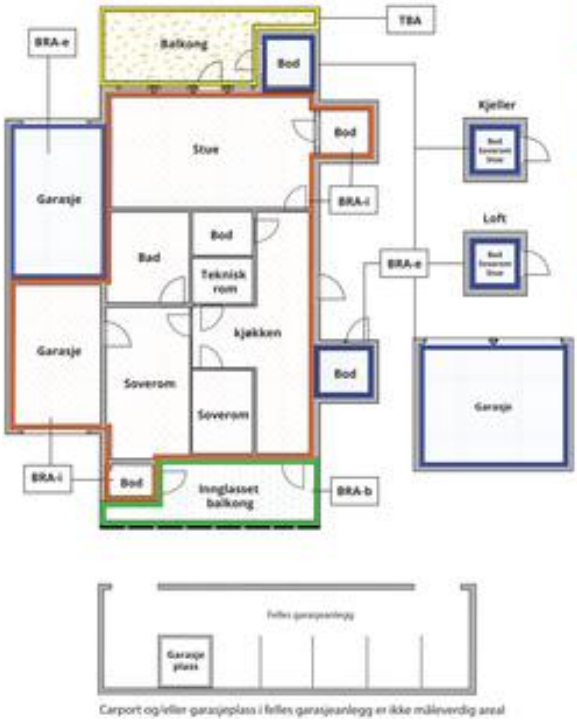
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	82			82	13
Underetasje U1		5		5	
SUM	**82**	**5**			**13**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Stue/kjøkken, to soverom, bad, bad 2, entré, bod		
Underetasje U1		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegning nr. A. 1 1 . 0 B1 050, datert: 22.12.2016, er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Kjøkkenet er utvidet ved at vegg mot tidligere soverom 2 er fjernet. Vegg mellom tidligere soverom 2 og 3 er flyttet noe. Tidligere hybelkjøkken er fjernet, og rommet benyttes i dag som hovedsoverom.

Endring av bruk mellom oppholdsrom, herunder flytting av kjøkken, er normalt ikke søknadspliktig forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner eller brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Tom Jarl Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	105		0	4748.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malerhaugveien 32F

Hjemmelshaver
Stålverksveien 1 Bolig AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
39/ENSJØHØYDEN BORETTSLAG	921416741	39	USBL	Thomassen Stig Thomas, Jakobsen Tom Jarl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
39	5 000	5 630 400	19 764	*31.12.2025*	645 000	*31.12.2025*

Kommentar
Andel fellesgjeld og andel fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Ensjø i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer som jordal park, kampen park, Klosterenga park, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage i nærområdet. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området me T-bane på Ensjø og flere bussholdeplasser i området.

Om borettslaget

Ensjøhøyden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ensjøhøyden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921416741
Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 5m².
- Beboere disponerer en felles takterrasse.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men iht eier er det er tidvis mulighet for å kljøpe eller leie garasjeplass gjennom private aktører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2226980			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.04.2026	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0146/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 32F, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Stig Thomas Thomassen, Tom Jarl Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2226980
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Normark AS, leverandør på arbeider for Bano Prefab (produsent av baderomskabin). Arbeidet har bestått av skrift av dusjvegg på det minste badet i boligen. I perioden vi har eiet boligen har også representant for utbygger (Veidekket) byttet fuger i begge dusjene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke endret

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomskabin - FDV for bolig følger ved kjøp/overtakelse . Utover det som fremkommer av denne har vi ingen kjennskap til oppbygging.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår tid er det gjort diverse elektrisk arbeid. Montering av lamper, bytting av stikk mv. Ved ombygging i 2025 ble det også trukket ny kabler, og etablert nye stikk og brytere. Alt er gjennomført av faglærte. Følgende selskap har vært i boligen (og levert erklæring) Granerud elektrsike Elektriker gruppen Electro Solutions

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se over

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ladere til i p-kjeller. Det følger imidlertid ikke parkering med boligen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Varme AS har trukket nytt vann og avløpsrør ifm. ombygging i 2025. Rør er montert ihht. krav, med rett fall ol. Dokumentasjon kan fremskaffes.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke søknadspliktig arbeid. Ingen bærende konstruksjoner er flyttet. Bare lettvegger mv. Leilighetene ble overtatt i april 2023. Etter overtakelse besluttet vi at vegg mellom Stue/kjøkken og soverom 3 måtte bort. Vi ønsket også at soverom 1 ble gjort om fra hybel til hovedsoverom. Vegg som delte gang og entre ble også fjernet. Tømrer- og snekker arbeidet ble utført av «De Lilla» i mai-juni 2023. Elektrisk utført av Elektro Solutions (se vedlegg) Solskjerming, lameller ble lagt inn i vinduer i soverom 3 og stue/kjøkken I denne forbindelse ble vegger og flater i leiligheten malt. Jotun Pure color ble benyttet i alle rom, og arbeidet ble utført av eier. I april 2025 startet arbeidet med å rive vegg mellom stue/kjøkken og soverom 2. Veggen mellom soverom 2 og soverom 3 ble også flyttet noe lenger inn på soverom 3. Arbeidet ble gjennomført av Østheim montasje, som stod for riving og flytting av vegger (alt tømrer/snekkerarbeider). Østheim montasje brukte sine underleverandører knyttet til elektro og VVS. Elektroarbeider ble utført av Elektrikergruppen (se vedlegg, samsvarserklæring). Alt av stikk, brytere, og lamper ble montert av disse. Kvitteringer for lamper og lampesystemer kan forelegges. VVS arbeider ble utført av: Rør og Varme v/Marius Arnesen: 99522126 (kommer til Boligmappa ila. de neste dagene). VVS-arbeidet knyttet seg til trekking av nytt røropplegg for vann og avløp til kjøkken. Rørene ligger på utsiden av vegg, med tilgang til koblingspunkt, bak skjenk. Kjøkkenet er produsert og tegnet av The Apartment Store (se vedlagt kontrakt og garantibevis). Alt innhold i kjøkkenet har høy kvalitet og er levert av kjente produsenter. Kjøkken er tegnet av møbeldesigner og spesialtilpasset leiligheten. Arbeidet med kjøkken er gjort i samråd med møbeldesigner, interiørkonsulent og arkitekt. Av hvitevarer som medfølger er alt, med unntak av oppvaskmaskin nytt. (Anskaffet i 2025). Alle hvitevarer er av Samsungs «Bespoke-serie». Benkeplaten på kjøkken er heltre eik og produsert av Oslo Plateskreddrei, med en 50/50 white coat fra Rubio. (kvittering kan forelegges). Flisene på kjøkkenvegg er av merket Sant`Agostino og kjøpt hos Flisekompaniet AS. Oppføring av fliser ble gjort av Skap Bygg as org.nr. 934264657 (kvittering kan forelegges). Nye glassdører er levert og montert av Dominius. (kvittering kan forelegges). I forbindelse med denne oppussingen ble selvsagt tak og vegger malt igjen. (Vegger ble malt Jotun Lady Pure Color, og utført av eier. For alt av lamper og annet fastmontert utstyr kan kvitteringer forelegges. På soverom 3 er det bygget hyllesystem av MDF-plater. Hyllen er plass-bygget. Det samme gjelder TV-benk, som også er plass-bygget og utført i MDF-plater. Begge er bygget av Østheim Montasje, og grunnet og malt av eier. Det er benyttet Jotun Supreme finish (møbelmaling).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar offentlig tilkobling.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar at radonmålinger ble gjort som del av reguleringsarbeider

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Fuger i dusj har blitt byttet, men ikke kjent om det er sopp, råte eller andre skader

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble meldt om brun pelsbille i bod D-oppgang i borettslaget. Visstnok ikke uvanlig i oslo leiligheter? - Ikke noe kjent i boligens bod eller bolig (F-oppgang)

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er opplegg for hybel på det som i dag er hovedsoverom. Ved overtakelse av bolig i 2023 ble hybelkjøkken fjernet fra dette rommet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg/overtakelse i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke kjent at noen pågående planer vil medføre endring av bruk. Slik Ensjø er regulert i dag (flate regulering) vil ikke noe nye bygg forringe utsikt eller solforhold, så vidt selger er bekjent. Andre prosjekter som skoler og boliger på nordøstsiden av borettslaget vil ikke ha påvirkning for boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se over om regulering. Det er en stille boliggate, og ikke noe kjente forhold utover det man kan forvente av slike gater.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt er det ingen reguleringsplaner som vil forringe boligen. Sol og utsiktsforhold vil ikke forringes, så vidt selgere er bekjent. Ensjø-området har og er i en rivende utvikling, og vil bli stadig mer attraktivt som boligområde. Det er et stadig økende tilbud av service, handel og andre næringer i området. NRK vil bidra til et stor løft, og områdets nærhet til sentrum gjør dette til et svært godt sted å bo. Det følger ikke parkering til boligen, men det Bilkollektivet har 4 plasser rett utenfor boligens garasje, det tar 7 minutter å sykle til sentrum og det er svært god kollektivdekning (T-bane 1-4 samt Busslinje 21). Selger har levd veldig godt uten å ha bil. Dersom det er behov for å låne parkeringsplasser går dette som regel veldig greit via borettslagets beboerside på Facebook. Borettslaget har god også et godt miljø, med et felles verksteds/arbeidsrom i kjeller. Det jobbes hele tiden med gode tiltak i borettslaget. Nå er det smådugnader knyttet til å utvikle takterrassene. Det er for øvrig tilgang til totalt 3 takterrasser i borettslaget. For mer informasjon om borettslaget styret og USBL kontaktes. Det finnes også informasjon her: https://ensjohoyden.borettslag.net

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0146/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 32F
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619123
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2019-1008605
Dato	20.05.2019



Innmeldt av	Erichsen & Horgen A/S v/ Adam Sjåstad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	82,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/39	**Fødselsdato eier:** [redacted]
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:** [redacted]
0661 OSLO	**Eiere:**	Tom Jarl Jakobsen, Stig Thomas Thomassen	
Organisasjonsnr: 921 416 741	**Andelsnr:**	39	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 558**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 690
	Felleskostnader	2 978
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199
Måler:	1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/39 (16081 - 39)	432
	1608 Techem avleser - Varmtvann: À konto varmtvann 1608/39 (16082 - 39)	259

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	645 000	Gjeld siste årsoppg.:	645 000
Klient ajourf. lån:	65 316 530	Klient gj. s. årsoppg.:	55 577 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138665834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 27.04.2026: 55 577 000

Andel av saldo: 645 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.09.2029 (siste termin 30.06.2059)

Flytende rente - Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juli 2029 (gjelder ikke de som har «andel av saldo» lik 0.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2029 utgjøre ca kr 783,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone V S Johansen
Adresse:	Malerhaugveien 32 F
Postnr/-sted:	0661 OSLO
Telefon:	Mob.: 93245316
E-post:	toneskipa@gmail.com
Webside:	https://ensjohoyden.borettslag.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	645 000	Andre inntekter:	528
Annen formue:	19 764	Utgifter:	34 344		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	5 630 400

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/39	**Fødselsdato eier:** [redacted]
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:** [redacted]
0661 OSLO	**Eiere:**	Tom Jarl Jakobsen, Stig Thomas Thomassen	

Organisasjonsnr: 921 416 741

7: Pålydende

Andelsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019		
Gårds/bruksnr:	130/105		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7130.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2226980

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.08.2019	Første innflytting:	21.08.2019	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg 1		

Fasiliteter:

Det er måler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. Årlig avregning og ved eierskifter.
MEGLER MÅ SENDE: Målerstand på vann og varme må sendes til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema.
For evt spørsmål kontakt Techem på kundeservice@techem.no eller tlf 22 02 14 59
VIKTIG: Følgende MÅ avleses på overtakelse:
- Strøm elbil-lader (kWh) hvis selger har dette.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kraver følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Ladeplass avregnes ca. årlig og ved eierskifter.

Mulig å leie plass til MC.

Borettslaget har egen nettside: https://ensjohoyden.borettslag.net/

Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.
NB! P-plass følger leilighet ved salg om ikke annet er oppgitt i eierskiftemelding. Dersom p-plass selges til annen andelseier, må Usbl få skriftlig beskjed.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/39	**Fødselsdato eier:**	[redacted]
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	[redacted]
0661 OSLO	**Eiere:**	Tom Jarl Jakobsen, Stig Thomas Thomassen		

Organisasjonsnr: 921 416 741

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

For Ensjøhøyden Borettslag org.nr. 921 416 741 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.8.2019. Sist endret 13.5.2020.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Ensjøhøyden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune med adresse Malerhaugveien 32 A-F og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag med Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandeler i mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak som blir fastmontert utendørs, medfører synlige endringer utendørs eller som kan få konsekvenser for bolig eller inventar som tilhører borettslaget.

3-2 Parkering og boder

(1) Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 3-3. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne. I vedlegg 2 fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

3-4 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av

tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §5-18.

5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/69 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer må være bosatt i Borettslaget for å fungere i styret.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke fordeling av parkeringsplasser og boder, jf. punkt 3-2. Endringer for dette skjer ved samtykke fra andelseier eller for HC-plasser ved beslutning fra styret.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2026

Ensjøhøyden Borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 17:30
Valle Vison (Innspurten 11c)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 17:30 - Valle Vison (Innspurten 11c)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Ensjøhøyden Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Styrets innstilling: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 265 000 godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 265 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

Nå har jeg bodd her i nær tre år. (2 år og 11 mnd). På min første generalforsamling kom det spørsmål fra salen om styret kunne få installert en dørpumpe på sykkelrommet i U2.

Dette ble muntlig avslått med begrunnelse av at den dørpumpe kostet 35k, hadde begrenset levetid og det var vanskelig å vedlikeholde. I tillegg ble det sagt fra styret at det var tau på døren man kunne bruke.

På det tidspunktet tenkte jeg ikke mye på det, men etter å ha syklet mer eller mindre daglig de siste årene kjenner jeg at det argumentet for å avslå en dørpumpe der temmelig tåpelig.

1) 35k er ikke mye fordelt på antall enheter her i laget

2) det blir for dumt, å bruke det som et argument når det allerede finnes dørpumper på en haug med dører i borettslaget.

3) har lite kjennskap til vedlikehold av dørpumper, men så vanskelig kan det da ikke være? Greasesprøyte og litt teknologi fra nøkkelen??

4) Tau på døren er det, men ser ikke for meg at bileierne i laget hadde ville gått ut av bilen, åpnet garasjeporten og satt en pinne eller lignende for å holde porten mens de kjørte inn.

Jeg ber derfor styre vurdere dette på nytt. Med sykkelvesker, varer og diverse er det allerede mange dører man skal gjennom for å få parkert sykkelen trygt. Da blir det en merkelig prioritering å avslå et ønske om dørpumpe her.

Det er garantert mange som hadde hatt glede av en dørpumpe her. Det er en hel del som sykler hele året, og enda fler som sykler med både barneseter, vesker mm nå når det blir mildere ute.

Dersom styret avslår saken på samme grunnlag som tidliger ønsker jeg at denne saken fremmes til generalforsamlingen. - det burde være unødvendig med tanke på den relativt lave kostnaden knyttet til dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret sørge for installasjon av dørpumpe på døren til sykkelrommet.

Styrets innstilling: **Styrets bemerkninger til innsendt forslag**

Styret bemerker at forslagsstiller ikke har fulgt den forelagte strukturen for innsendte saker. Dette gjør det utfordrende å besvare saken på en strukturert og kortfattet måte. Styret har likevel valgt å besvare forholdene kronologisk før det avslutningsvis gis en innstilling.

Bemerkninger og svar

- Saken ble muntlig drøftet på beboermøtet, men har ikke vært behandlet som egen sak på generalforsamlingen. Styret vil understreke at selv om selve dørpumpen har en kostnad på 35 000 kroner, vil en installasjon av ny

dørpumpe trolig beløpe seg til mellom 50 000 og 100 000 kroner, ettersom dette krever både elektrikerarbeid og installasjon av selve pumpen.

- Styret slutter seg til det foregående styrets begrunnelse og argumentasjon, og kan ikke se at dette kan karakteriseres som «temmelig tåpelig».
- 1) Som nevnt ovenfor vil kostnadene ligge i størrelsesorden 50 000–100 000 kroner per sykkelbod. Styret registrerer at forslagsstiller viser til det totale antallet enheter i borettslaget. I denne sammenheng vil det imidlertid også være naturlig å vurdere tilsvarende installasjoner i de øvrige sykkelbodene. Uavhengig av dette utgjør et beløp på mellom 50 000 og 100 000 kroner en betydelig post i borettslagets budsjett.
- 2) Dørene som i dag har dørpumper, har dette som følge av regulatoriske krav, herunder krav til universell utforming. Dører til boder og tekniske rom er ikke underlagt tilsvarende krav. Styret kan derfor ikke slutte seg til påstanden om at det «blir for dumt» at enkelte dører har dørpumper, mens andre ikke har det.
- 3) Styret har forståelse for at det kan være vanskelig å se hvorfor dørpumper medfører høye kostnader, og vil derfor forsøke å belyse dette nærmere. Dørpumper består både av mekaniske deler som krever betydelig kraft for å åpne og lukke tunge dører ved trykk, samt elektroniske komponenter og programmerte kretskort. Dette innebærer at dersom en dør åpnes og holdes åpen, for eksempel i forbindelse med innføring av en sykkel med sykkelvesker og varer, kan både elektriske, digitale og mekaniske funksjoner svikte. Styret og vaktmester er i enkelte tilfeller i stand til å utbedre slike forhold, men ofte er det nødvendig å tilkalle låsesmed med særskilt kompetanse på denne typen systemer. Sist borettslaget hadde utfordringer med en slik dør, var i januar. Dette medførte en kostnad på nærmere 7 000 kroner, uten at noen deler ble skiftet ut. Borettslaget har også tidligere måttet skifte selve dørpumpen, og da er kostnaden i størrelsesorden 35 000 kroner pluss.

Styret håper dette gir et tydeligere bilde av hvorfor tiltaket vurderes som utfordrende.

- 4) Styret kan ikke se hvordan denne sammenligningen er relevant.
  Samlet sett vurderer styret dette som en kostnad av ikke ubetydelig størrelse, samtidig som tiltaket antas å gi begrenset nytte for borettslaget. Videre vil det øke borettslagets vedlikeholdsbehov, noe styret allerede erfører som utfordrende knyttet til eksisterende elektroniske løsninger, særlig heis og dører.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagsstillers forslag til vedtak og innstiller på at forslaget avslås.

6. Valg

Fra valgkomiteen i Ensjøhøyden borettslag til årsmøtet 26. mars 2025
Styret har i perioden 2025-2026 bestått av

- Styreleder: Tone Skipá (valgt som styreleder for perioden 2025-2027)
- Styremedlem: Mads Storruste (valgt for to år i 2024, stiller ikke til gjenvalg)
- Styremedlem: Morten Larsen (valgt for to år i 2024, stiller til gjenvalg)
- Styremedlem: Kelechi Erik Eribe (valgt for to år i 2025, men flytter i 2026)
- Varamedlem: Cai Syan Wu (valgt for ett år i 2025, stiller ikke til valg)
- Varamedlem: Sigurd Grøneng (valgt for ett år i 2025, stiller til valg)

Valgkomiteen har jobbet med rekruttering til styrets posisjoner ved at det har blitt sendt e-
post til beboere (sendt fra styret), samt ved oppslag i alle trappeoppganger og heiser. Basert
på denne prosessen har valgkomiteen følgende innstilling:

6.1 Valg av medlemmer til styret

Til oppgaven som styremedlem for perioden 2026-2027 (1 år) innstiller vi:

- Morten Larsen

Til oppgaven som styremedlem for perioden 2026 –2028 (2 år) innstiller vi:

- Magnus Bauer
- Sven-Arne Strømsvåg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Til oppgaven som varamedlemmer for perioden 2026 – 2027 (1 år) innstiller vi:

- Siren Elise Dversnes Dahle
- Sigurd Grøneng
- Ida Lunde

6.3 Valg av valgkomite

Til oppgaven som valgkomité for perioden 2026-2027 (1 år) innstiller vi:

- Arnt Myklebost
- Kristine Stadskleiv

Et eventuelt tredje medlem til valgkomiteen må komme som benkeforslag på årsmøtet.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 289 408**	**1 493 654**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-337 135	765 853
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-1 995 530
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 995 530
B. Årets endring disponible midler	**-307 233**	**795 754**
C. Disponible midler	**1 982 175**	**2 289 408**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 575 669	4 022 425
Kortsiktig gjeld	-1 593 494	-1 733 017
C. Disponible midler	**1 982 175**	**2 289 408**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2025 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 236 686	7 228 491	7 334 680	7 222 641
Sum leieinntekt		**7 236 686**	**7 228 491**	**7 334 680**	**7 222 641**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	83 938	454 700	0	0
Sum annen inntekt		**83 938**	**454 700**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 320 624**	**7 683 191**	**7 334 680**	**7 222 641**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 955	38 181	35 700	37 365
Styrehonorar	3	255 000	230 000	255 000	265 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 901	29 901	0	29 901
Driftskostnad					
Energikostnad		352 627	419 574	430 000	333 000
Kostnad eiendom/lokale	5	595 527	568 642	531 750	600 998
Kommunale avgifter/renovasjon		1 490 170	1 364 281	1 550 000	1 696 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	13 367	2 955	13 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 676	16 723	8 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	918 311	288 576	420 000	432 500
Revisjonshonorar		12 459	11 394	12 500	13 000
Forretningsførerhonorar		118 496	114 048	118 500	124 000
Andre honorar	9	176 763	133 297	144 000	162 000
Kontorkostnad		33 377	45 533	31 500	30 000
TV/bredbånd		321 192	321 192	335 000	317 604
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 171	702	6 000	3 000
Kontingent og gaver		758	0	0	1 000
Forsikring		337 349	305 369	347 000	381 000
Andre kostnader	10	25 529	24 602	45 100	31 500
Sum kostnad		**4 758 628**	**3 914 970**	**4 283 050**	**4 477 868**
Driftsresultat før IN		**2 561 996**	**3 768 222**	**3 051 630**	**2 744 773**
Driftsresultat etter IN		**2 561 996**	**3 768 222**	**3 051 630**	**2 744 773**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		60 206	74 064	0	0
Rentekostnad		2 959 337	3 076 433	3 051 000	2 773 292
Netto finansposter		**2 899 131**	**3 002 369**	**3 051 000**	**2 773 292**
Årsresultat		**-337 135**	**765 853**	**630**	**-28 519**
Overført til/fra annen egenkapital		-337 135	765 853	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-337 135**	**765 853**	**0**	**0**

Balanse 2025 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	267 910 373	267 910 373
Bygninger	4	394 638 327	394 638 327
Garasjer	4	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	4	355 896	385 798
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		**682 430 596**	**682 460 498**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		17 656	37 174
Kostnader til avregning		1 368 080	1 500 205
Andre kortsiktige fordringer		27 940	0
Forskuddsbetalte kostnader		354 988	323 815
Innestående konsernkonto og bank		1 807 005	2 161 230
Sum omløpsmidler		**3 575 669**	**4 022 425**
SUM EIENDELER		**686 006 265**	**686 482 923**

Balanse 2025 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		**665 000**	**665 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 403 071	2 740 206
Sum opptjent egenkapital		**2 403 071**	**2 740 206**
Sum egenkapital	**12**	**3 068 071**	**3 405 206**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	55 577 000	55 577 000
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	9 739 530	9 739 530
Sum langsiktig gjeld		**681 344 700**	**681 344 700**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		40 246	4 525
Leverandørgjeld		488 443	340 985
Påløpne renter		15 196	16 673
A konto til avregning		883 213	1 117 910
Annen kortsiktig gjeld		166 396	252 924
Sum kortsiktig gjeld		**1 593 494**	**1 733 017**
Sum gjeld		**682 938 194**	**683 077 717**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**686 006 265**	**686 482 923**
Pantstillelser	14	681 344 700	681 344 700

Sted:_____ Dato:_____

Tone V S Johansen
Styreleder

Morten Larsen
Styremedlem

Mads S. Storruste
Styremedlem

Kelechi Erik Eribe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets
balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst
på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og lading el-biler. Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 896 208	3 641 316
3608 MC- leie	2 400	4 700
3609 Leie parkering	49 560	82 700
3618 Leietillegg strøm	0	102 750
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	317 604
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 969 959	3 079 421
3690 Gebyr el-bil	955	0
Sum	**7 236 686**	**7 228 491**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	0	625
3990 Andre driftsinntekter	36 001	454 075
3999 Andre inntekter	47 938	0
Sum	**83 938**	**454 700**

3990 - Inntekt på kr. 36 001,- gjelder rettsjhelpserstatning fra Protector forsikring ifbm med advokatbistand fra Ekko advokatfirma i 2024.
3999 - Inntekt på kr. 47 938,- gjelder tilbakebetaling fra Advokatfirmaet Nova Da ifbm fakturering i 2022/2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	4 500
5150 Påløpne feriepenger	0	540
5400 Arbeidsgiveravgift	35 955	33 064
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	76
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	255 000	230 000
Sum	**290 955**	**268 181**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energimålere	Brannanlegg	Tomt	Belegningsstein
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	181 901	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	147 017	146 955	267 910 373	61 925
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :			11			

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget består av 133 enheter.

Borettslaget eier tomten. G.nr 130, b.nr 105 i Oslo kommune. Hjemmel til tomt ligger i eget selskap, Stålverksveien 1 bolig AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	244 794	231 938
6341 Brannalarm	158 297	154 236
6360 Annet renhold	9 694	16 250
6361 Fast renhold	149 241	141 048
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 502	17 395
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 000	7 776
Sum	**595 527**	**568 642**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	13 367	2 955
Sum	**13 367**	**2 955**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	13 471
6540 Inventar	389	623
6541 Kontormaskiner	680	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 737	2 035
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 279	0
6552 Driftsmateriell	17 590	594
Sum	**36 676**	**16 723**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	217 500	0
6603 Vedlikehold elektro	126 018	36 329
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 989	0
6611 Vedlikehold heiser	225 608	110 851
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 923	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	74 856	41 921
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	109 351	61 742
6630 Egenandel forsikring	70 764	20 000
6641 Malerarbeider	485	0
6642 Snekkerarbeid	17 284	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 973	12 379
6644 Fasade/balkonger	6 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	48 687	5 354
Sum	**918 311**	**288 576**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	100 775	53 475
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 823	40 072
6720 Juridisk honorar	28 165	39 750
Sum	**176 763**	**133 297**

6714 - Kostnader til Usbl for IN-tilleggsavtale, faktureing av eiendomsskatt og skattemelding 2024 for Stålverksveien 1 bolig AS.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	12 818	7 123
7719 Møter, div. styret	2 000	1 911
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 125	9 030
7770 Betalingskostnader	1 478	1 197
7771 Andre gebyrer	250	0
7773 Omkostninger innkreving	3 447	4 969
7795 Husleietap	-589	372
Sum	**25 529**	**24 602**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Stålverksveien 1 bolig AS.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
Sum innskutt egenkapital	**665 000**	**0**	**665 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 740 206	-337 135	2 403 071
Sum opptjent egenkapital	**2 740 206**	**-337 135**	**2 403 071**
Sum egenkapital	**3 405 206**	**-337 135**	**3 068 071**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138665834**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.99 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	55 577 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**55 577 000**
Saldo 5 år frem i tid:	54 324 663
Andelssaldo 01.01:	9 739 530
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**9 739 530**
Sum pantegjeld for lån:	**65 316 530**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138665834	1	899 000	899 000
	2	799 000	1 598 000
	1	789 000	789 000
	1	779 000	779 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	2	649 000	1 298 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	1	613 000	613 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000
	1	529 000	529 000

Langsiktig gjeld

1	525 000	525 000
1	520 000	520 000
2	519 000	1 038 000
3	499 000	1 497 000
1	494 000	494 000
1	492 000	492 000
2	469 000	938 000
1	465 000	465 000
1	463 000	463 000
1	454 000	454 000
2	449 000	898 000
4	445 000	1 780 000
3	439 000	1 317 000
1	435 000	435 000
2	429 000	858 000
2	425 000	850 000
1	424 000	424 000
2	415 000	830 000
2	409 000	818 000
1	404 000	404 000
1	398 000	398 000
1	395 000	395 000
2	389 000	778 000
2	379 000	758 000
1	374 000	374 000
3	369 000	1 107 000
1	365 000	365 000
3	359 000	1 077 000
1	356 000	356 000
3	354 000	1 062 000
1	349 000	349 000
2	346 000	692 000
2	344 000	688 000
6	339 000	2 034 000
2	335 000	670 000
1	332 000	332 000
4	329 000	1 316 000
1	324 000	324 000
4	319 000	1 276 000
2	315 000	630 000
5	309 000	1 545 000
2	299 000	598 000
1	159 000	159 000
1	115 000	115 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 202 307	1	899 000	1 091
	2	799 000	969
	1	789 000	957
	1	779 000	945

Langsiktig gjeld

1	778 000	944
1	735 000	892
1	699 000	848
1	697 000	846
1	689 000	836
1	682 000	828
1	672 000	815
2	649 000	787
1	645 000	783
1	635 000	770
1	629 000	763
1	615 000	746
1	613 000	744
4	599 000	727
1	595 000	722
1	593 000	720
1	589 000	715
1	580 000	704
1	579 000	703
1	569 000	690
1	568 000	689
2	565 000	686
1	550 000	667
1	549 000	666
1	529 000	642
1	525 000	637
1	520 000	631
2	519 000	630
3	499 000	605
1	494 000	599
1	492 000	597
2	469 000	569
1	465 000	564
1	463 000	562
1	454 000	551
2	449 000	545
4	445 000	540
3	439 000	533
1	435 000	528
2	429 000	521
2	425 000	516
1	424 000	514
2	415 000	504
2	409 000	496
1	404 000	490
1	398 000	483
1	395 000	479
2	389 000	472
2	379 000	460
1	374 000	454
3	369 000	448

Langsiktig gjeld

1	365 000	443
3	359 000	436
1	356 000	432
3	354 000	430
1	349 000	423
2	346 000	420
2	344 000	417
6	339 000	411
2	335 000	406
1	332 000	403
4	329 000	399
1	324 000	393
4	319 000	387
2	315 000	382
5	309 000	375
2	299 000	363
1	159 000	193
1	115 000	140

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**681 344 700**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**682 024 700**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøhøyden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9P9SF-036SX-YBGXX-AFYFM-YKP6W-FGKKF

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9P9SF-036SX-YBGXX-AFYFM-YKP6W-FGKKF

Årsmelding 2025 - Ensjøhøyden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tone V S Johansen
Styremedlem, Kelechi Erik Eribe
Styremedlem, Mads S. Storruste
Styremedlem, Morten Larsen
Varamedlem, Cai Syuan Wu
Varamedlem, Sigurd Haugen Grøneng

Styret i Ensjøhøyden Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Ensjøhøyden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ensjøhøyden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921416741

Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ensjøhøyden Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2226980. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ensjøhøyden Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Vi har gjennomført brannøvelse med godt oppmøte i tre omganger, samt fått inn serviceavtale på sjekk av brannslokningsapparat med Bygårdservice.

Alle servicer på heis, det elektriske, rør og ventilasjon er fulgt.

I 2025 brukte vi mye penger på vedlikehold, samt oppjustering av blant annet rør/ ventilasjon og lamper.

Styrets arbeid

Årsmelding for 2025
Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag
Styret i Ensjøhøyden Borettslag har gleden av å presentere årsmeldingen for 2025. Det samfunnsøkonomiske bildet i Norge er relativt likt som for ett år siden og som i fjor ser vi fortsatt betydelige kostnadsøkninger, drevet av politiske beslutninger og økonomisk usikkerhet.
For styret har året vært fullt av aktivitet fra start til slutt med oppfølging av leverandører, juridiske prosesser og en rekke henvendelser fra beboere. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste aktivitetene og milepælene fra året som har gått.

Anbefaler også alle til å oppdatere seg på velkomstbrevet, ordensregler og vedtekter.

Økonomi
Styrets hovedmål er å sikre en bærekraftig økonomi og en effektiv drift av borettslaget. Dette innebærer ansvarlig forvaltning av borettslagets disponible midler i forhold til antall andeler.
De siste årene har styret hatt et sterkt fokus på budsjettprosessen for å holde felleskostnadene på et rettferdig og bærekraftig nivå.

Regnskapet for 2025 viste en endring i disponible midler på minus ca. 300 000 kroner. Det er selvsagt aldri ønskelig med et negativt resultat, men i disse tallene er det viktig å huske at vi for 2024 fikk en økning i disponible midler på ca. +800 000 kroner. Dette inkluderte 450 000 i inntekt fra forliket med Veidekke. I 2025 har styret valgt å sette i gang en rekke aktiviteter for at disse midlene skal komme beboerne til gode.

Ser man 2024 og 2025 samlet var har vi derfor en total endring i disponible midler på omtrent +500 000 kroner. Noe som tilsier en sunn økonomisk situasjon med et relativt godt treff på budsjettet. Samtidig er det viktig å understreke at vi i 2025 også fikk inn noen betydelige kostnader knyttet til vedlikehold som var uventet.

Dere finner hovedårsaken til avviket i Note 8 – reparasjoner og vedlikehold. Her er det går det planlagte aktiviteter som fasadevask og oppgradering av bakgård med pergola og lys. Men vi ser også store kostnader knyttet til utskiftning av lys, fordi Veidekke har montert lys som kun har klart å vare i 5 år, tekniske oppgraderinger av VVS (fjernvarme) for å proaktivt forhindre varmeproblematikk, ytterligere sikring av dører, svært mange forsikringssaker fra beboere, mm.
I tidligere årsmeldinger har styret uttrykt et langsiktig mål om å opprettholde disponible midler tilsvarende 15 000 kroner per andel, totalt ca. 2 millioner kroner. Dette har vært et mål vi ønsket å nå gradvis, uten hastverk, ettersom bygningsmassen fortsatt er relativt ny. Med de økonomiske justeringene som er gjort de siste årene, har vi imidlertid allerede nådd dette målet per 2025.

Styret vil fortsette å jobbe for en treffsikker budsjettering og ansvarlig økonomistyring. Som tidligere år ser vi dessverre at Oslo kommune fortsetter å øke kommunale avgifter betydelig samt at forsikringspremiene går i taket, noe som påvirker borettslagets kostnader. Dette og øvrige økonomiske forhold vil bli nærmere gjennomgått på generalforsamlingen. Vi oppfordrer likevel alle andelseiere til å sette seg inn i årsregnskapet på forhånd

Forsikring
Borettslagets eiendomsforsikring blir justert hvert år etter en indeks fra Finans Norge, basert på tall fra SSB. Indeksen viser prisutviklingen på byggevarer og håndverkstjenester. For 2025 har denne økt med 8,9 %, og dette gjelder likt for alle forsikringsselskaper.

I tillegg kan forsikringsselskapene gjøre egne prisjusteringer. For oss har egenandelen økt

fra 10 000 kroner til 12 000 kroner. For året 2025 har vi meldt inn 5 skadesaker (vann- og glasskader).
Usbl og Profinans samarbeider for å sikre gode forsikringsavtaler for borettslag og sameier som Usbl forvalter. Som kunde hos Profinans har vi en forsikringspakke som står seg godt i sammenligning med andre leverandører. Profinans er agent for Protector Forsikring ASA.
Styret er fornøyd med

Vedlikehold, oppfølging og drift
Styret har hatt et ekstra øye på oppgradering, drift og vedlikehold av borettslagets eiendom dette året med fasadevask som største enkeltpost. Selv om vi bor i et relativt nytt bygg, har det vært behov for oppfølging av bygningsmassen, uteområder og tekniske installasjoner.
Innbrudd, hærverk og sikkerhetstiltak

Lite utfordringer
Styret oppfordrer alle beboere til å være bevisste på sikkerhet:
Sørg for at ytterdører og garasjeporter lukkes helt etter deg.
Vær oppmerksom på uvedkommende som forsøker å snike seg inn.
Tenk over hva du oppbevarer i boder og fellesarealer.

Vedlikehold av dører, heiser og garasjeport
Styret minner beboerne om at feil bruk av tekniske installasjoner fører til unødvendige kostnader:
Ytterdørene har en manuell bryter ved døråpnerne. Bruk denne i stedet for å tvinge dørene åpne, da reparasjon av dørpumper koster mellom 25 000 og 50 000 kroner.

Garasjeporten slites raskere ved hyppig bruk. Om du er gående, bruk sidedøren i stedet.
Heiser er en stor vedlikeholdspost, og skader og utrykninger fører til betydelige kostnader.
Husk at disse utgiftene belastes felleskostnadene – det lønner seg å ta vare på felles installasjoner!

Sak mot utbygger
Saken mot utbygger anses i all hovedsak som avsluttet. Dalux benyttes ikke lenger som oppfølgingsverktøy. Eventuelle nye forhold håndteres nå på ordinær måte, hvor hver andelseier selv bestiller håndverker ved behov.

Norgespris / Strøm
Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesområdene og fjernvarme. For husholdninger i vår region har det vært unisont anbefalt fra et økonomisk perspektiv. Samtidig vil avtalen sikre forutsigbare og stabile strømkostnader for fellesforbruket for 2026.

Bytte av lamper
Det er gjennomført utskifting til LED lamper i garasje og boder. Dette måtte dessverre gjøres ettersom Veidekke installerte lamper som gikk på lysstoffrør, som nå ikke er lovlig, og disse lysene har vist seg å bare vare et par år før de nå i 2025 røk én etter én. Forhåpentligvis vil dette også strømforbruket noe og øke levetiden på belysningen. LED gir både bedre og mer stabilt lys.

Skadedyr
Det har i løpet av året vært et par rapporterte episoder med skadedyr. Forholdene har ikke vist seg å være omfattende, men har vært avsjekket med skadedyreksperter. Samtidig er dette noe som man kontinuerlig har risiko for så Styret vil minne beboerne om viktigheten av forebyggende tiltak:
Unngå oppbevaring av matvarer og tekstiler i boder.

Vær forsiktig med bagasje etter ferier
Åpne pappesker utendørs og kast dem umiddelbart.
Hold kjeller og fellesarealer ryddige.
Meld fra raskt til styret ved mistanke om skadedyr.
Tidlig varsling er avgjørende for å begrense omfang og kostnader.

Magnetittfilter
Det er installert magnetittfilter på varmeanlegget. Formålet med dette er å redusere opphopning av magnetitt og partikler i det vannbårne systemet. Tiltaket bidrar til bedre driftssikkerhet, mindre slitasje på pumper og ventiler, samt økt levetid på anlegget. Dette er et forebyggende vedlikeholdstiltak som kan redusere fremtidige reparasjonskostnader.

Bomiljø og nærområde
Flere skoler i nærområder
Styret har i 2025 aktivt bidratt med innspill til Oslo kommunes skoleplan på vegne av andelseierne. Som flere fikk med seg før jul ble det heldigvis vedtatt at Oslo Kommune går bort fra opprinnelig forslag og fortsetter planen med to skoler i vårt nærområde. Dette er svært gledelig både fordi det betyr mindre byggemasse og større grøntområder i vårt direkte nærområde, samt at vi i løpet av 2030-årene får et mye bedre skoletilbud for våre beboere.
Skolene er foreløpig planlagt på tomtene til Røwde (lager, bilforretning) og Møller (bilforretning og -verksted).

Trafikksikkerhet og samarbeid med kommunen
Videre har vi deltatt på møte om utarbeidelse av nye sykkelveier og trafikksikkerhet i draget Hasle-Helsfyr. Plan om bygging av skole vil påvirke både sykkelveier og trafikkmønster.

Samarbeid med våre naboer
Ensjøhøyden Borettslag har inngått samarbeid med styrene i Malerhaugkvartalet, Malerhaugveien 41, Kongsløkken, Malerhaugveien 34 og Lillebergtunet. Målet er å dra nytte av hverandres kompetanser, gå sammen om avtaler for å få ned kostnader og sammen gjøre gata vår til et trivelig sted å bo.

Urtehøyden og beplanting
Urtehøyden, er vårt beboerdrevne urbane hageprosjekt på takterrassene med Vera Holt og Siren Elise Dversnes Dahle i spissen. I fjor sommer dannet vi tre mer dedikerte vannegrupper for hver de tre takene våre. Dessverre ble bruken av B-taket redusert store deler av sommeren, da en måkefamilie etablerte seg på tak i flere måneder.

I fjor sommer fikk beboerne med hekker nye hekkeplanter. Det var en erstatning for døde planter som var plantet at utbygger. Plantene døde raskt fordi de var plantet grunt i skrinn jord.

Pergola i bakgård
Med god hjelp fra engasjerte beboere har vaktmester Øivind fått videreutviklet sitteområdene i bakgården og bygget pergolaer. Halvparten av kostnaden ble dekket av USBL-fondet. Tiltaket har bidratt til å skape et mer innbydende og funksjonelt uteområde for alle beboere. Pergolaene gir både skjerming og et tydeligere samlingspunkt i bakgården, og styrker bomiljøet i borettslaget. Styret ønsker å takke beboerne som har bidratt med tid og innsats i gjennomføringen.

Minidugnader
I fjor introduserte vi til minidugnader, der bygging av pergola og platting rundt sandkasse var den første. Ideen er at vi inviterer beboerne til ulike gjøremål i borettslaget - både for å

holde felleskostnadene nede, skape samhold, bli kjent med naboer og eierskap til stedet vi bor på.

Høstfest og dugnad
Med Kristine Stadskleiv i spissen ble det dannet en festkomité som tar initiativ til sammenkomster og bidrar med bevertning på dugnader. I fjor hadde vi to dugnader med svært godt oppmøte. Høstdugnaden ble avsluttet med en høstfest og innvielse av de nye pergolaene. Vi trenger flere folk i festkomitéen.

Julegrantenning
I desember arrangerte borettslaget den tradisjonelle julegrantenningen i bakgården. Arrangementet er en hyggelig anledning til å møte naboer og skape julestemning. På grunn av uvær ble årets grantenning amputert, men hyggelig så lenge det varte.

Avslutningsvis vil styret takke alle beboere for engasjement og samarbeid i året som har gått. Vi setter stor pris på tilliten dere har vist oss og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, trivelig og veldrevet borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 17:30 - Valle Vison (Innspurten 11c).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Reidar Ness

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 265 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret sørge for installasjon av dørpumpe på døren til sykkelrommet.

Forslagsstiller har valgt å trekke saken

Vedtak:
Forslaget ble ikke behandlet

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Til oppgaven som styremedlem for perioden 2026-2027 (1 år) innstiller vi:

- Morten Larsen

Til oppgaven som styremedlem for perioden 2026 –2028 (2 år) innstiller vi:

- Magnus Bauer
- Sven-Arne Strømsvåg

Vedtak:
Valgt ble: Morten Larsen for 1 år.

Valgt ble: Magnus Bauer for 2 år.

Valgt ble: Sven-Arne Strømsvåg for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Til oppgaven som varamedlemmer for perioden 2026 – 2027 (1 år) innstiller vi:

- Siren Elise Dversnes Dahle
- Sigurd Grøneng
- Ida Lunde

Vedtak:
Valgt ble: Siren Elise Dversnes Dahle for 1 år.

Valgt ble: Sigurd Grøneng for 1 år.

Valgt ble: Ida Lunde for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Til oppgaven som valgkomité for perioden 2026-2027 (1 år) innstiller vi:

- Arnt Myklebost
- Kristine Stadskleiv

Et eventuelt tredje medlem til valgkomiteen må komme som benkeforslag på årsmøtet.

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Myklebost for 1 år.

Valgt ble: Kristine Stadskleiv for 1 år.

ENSJØHØYDEN

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

1. Gjelder alle områder

- Det skal være rolig på søn- og helligdager.
- Lørdager skal det være rolig fra kl 23:00
- På hverdager skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Veldig støyende arbeid skal gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 - på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengere støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Det er ikke tillatt å lagre større mengder (utover privat forbruk) brannfarlige væsker/gass i borettslaget.

2. Oppgang og fellesområder

- Reklame o.l. som du ikke er interessert i skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
- Postkassene skal merkes i vinduet på postkassen.
- Dørene til boder, rømningsveier i kjelleren skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- Lås ikke opp eller slipp fremmede inn i bygget - slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer, oppganger eller innenfor 0,5m av et sprinkelhode.
- Leide elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

3. Avfallshåndtering

- Avfall skal ikke settes utenfor avfallssiloene. Behold søppelet i leiligheten inntil siloene blir tømt.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen.
- Avfallssiloene er kun for husholdningsavfall. Papp og papir må flatpakkes.
- Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.

4. Kjeller

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Er lys i boden eller andre deler av kjelleren ikke i orden eller pæren må skiftes - kontakt styret.

5. Felles takterrasse

- Det er forbudt å røyke på felles takterrasse.
- Støy unngås mellom 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.
- Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen.

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

6. Oppussing og feil direkte tilknyttet din leilighet

- Ensjøhøydens vedtekter definerer Borettslagets og Andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under Borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette særskilt søkes om til Styret.

7. Grilling

- Elektrisk og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse. Det skal vises hensyn til naboer ved stekeos.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.

8. Systemnøkkel og postkassenøkler

- Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse.
- Kopier av systemnøkkel og postkassenøkkel bestilles fra Styret gjennom eget skjema og betales av beboer direkte.
- Portåpnere til garasjen kan bestilles fra Styret.

9. Skade på felleseiendeler

- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

10. Rotter eller andre skadedyr

- Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

11. Dugnad

- Det er dugnadsplikt en gang i året ± normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.
- Dugnadsbonus utbetales etter oppmøte eller godkjent fravær.

12. Informasjonsplikt ved utleie

- Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

13. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.

- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

- Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseierne.

- Ved utleie av parkeringsplass skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefonnummer til leietaker.

- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjeanlegget.

- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

- Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

- Ved rengjøring av hele garasjen plikter bruker etter varsel å flytte bilen og rydde garasjeplassen.

- Både brukere og eiere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Valle Vison (Innspurten 11c).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Larsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:38

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr. 255.000,- godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.255.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Mulighetsanalyse for innkjøp og etablering av digitalt låsesystem

Forslag til vedtak:

Det skal arbeides med å øke sikkerheten i byggene våre. Dette innbefatter å se på nye låsesystemer som er trygger, gir mer fleksibilitet, raskt å styre/endre selv. Styret skal innhente tilbud fra minst tre ulike tilbydere som tilbyr låsesystemer knyttet til brikker, heller enn nøkkel. Tilbud skal forelegges for andelseierne og det vil stemmes på enten på ordinær er eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret oppfatter at hovedformålet med saken er å styrke sikkerheten i borettslaget.

Digital nøkkelteknologi har vært vurdert ved flere anledninger, senest høsten 2024 i etterkant av et innbrudd i fellesareal. I samtlige vurderinger har styret konkludert med at de tilgjengelige løsningene i liten grad bidrar til økt sikkerhet. Spesielt sett opp mot kostnadene de medfører. Hovedvekten av fordelene ved digitale løsninger ligger i økt fleksibilitet og brukervennlighet – ikke nødvendigvis forbedret beskyttelse.

Gjennom dialog med fagpersoner har styret identifisert to hovedkategorier av digitale låsesystemer:

- ◦ Supplerende løsninger, som f.eks. Unloc, hvor dagens nøkkelsystem videreføres, men suppleres med digital åpning via brikke eller mobiltelefon.
  ◦ Heldigitale løsninger, som f.eks. iLOQ, hvor det eksisterende systemet erstattes med et "heldigitalt" låsesystem.

Førstnevnte løsning vurderes til å ha minimal eller ingen risikoreduserende effekt. Heldigitale løsninger kan ha en noe større effekt, men denne vurderes som begrenset. Med en estimert investeringskostnad på rundt 1 million kroner anser styret det som lite hensiktsmessig å gå videre med en slik løsning.

Styret vil også understreke at de fleste innbrudd skjer som følge av menneskelige feil eller fysiske angrep på byggets skallsikring – for eksempel ved at uvedkommende følger etter beboere inn døren, eller ved direkte angrep på dør og låsesylinder. For å møte disse utfordringene har styret allerede iverksatt tiltak med dokumentert risikoreduserende effekt, blant annet montering av stålskinner og forsterkning av dører.

Oppsummert vurderer styret at det ikke er behov for ytterligere utredning eller investering i digitale låsesystemer på nåværende tidspunkt, da den sikkerhetsmessige gevinsten anses som marginal og ikke står i forhold til de betydelige kostnadene.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot:37

Antall blanke stemmer:1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder har i perioden 2024-2025 vært Heidrun Elisabeth Lode. Heidrun Elisabeth Lode er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Tone Skipa stiller som styreleder i to år for perioden 2025-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Tone Skipa for 2 år som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer har i perioden 2024-2025 vært Sven-Arne Strømsvåg, Mads Storruste og Morten Larsen. Sven-Arne Strømsvåg er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kelechi Erik Eribe stiller som styremedlem i to år for perioden 2025-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Kelechi Erik Eribe for 2 år som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer har i perioden 2024-2025 vært Øyvind Bergo-Miranda og Cai Syan Wu. Begge vervene er på valg. Cai Syan Wu stiller til gjenvalg.

Sigurd Grøneng stiller som vararepresentant for perioden 2025-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Cai Syan Wu for 1 år som varamedlem.

Valgt ble: Sigurd Grøneng for 1 år som varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen I Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2024-2025 bestått av Ann-Kristin Sigde, Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost. Alle tre er på valg. Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost stiller til gjenvalg. Det må velges ytterligere ett medlem til komiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Stadskleiv, Arnt Myklebost og Morsal Saba for 1 år.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 23.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201619535-71 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALERHAUGVEIEN 32 A-F	Eiendom:	130/105/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGEN PROSJEKT AS	Adresse:	c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 32 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 boligblokker med 133 boenheter og bruksareal, BRA på 9871m2, mottatt 04.02.2020.

Ferdigattesten gjelder for 3 boligblokker 1, 2 og 3 på 6-7 etasjer. Tiltaket har 133 boenheter og et bruksareal, BRA på 9871m2.

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

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje - Bygg 1	A.11.0 B1 0U1	22.12.2016	1/34
Plan 1. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 010	22.12.2016	1/35
Plan 2. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 020	22.12.2016	1/36
Plan 3. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 030	22.12.2016	1/37
Plan 4. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 040	22.12.2016	1/38
Plan 5. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 050	22.12.2016	1/39
Plan 6. etasje - Bygg 1	A.11.0 B1 060	22.12.2016	1/40
Plan tak - Bygg 1	A.11.0 B1 070	22.12.2016	1/41
Fasade nordvest - Bygg 1	A.15.0 B1-001	22.12.2016	1/42
Fasade sydvest - Bygg 1	A.15.0 B1-004	22.12.2016	1/44
Fasade sydøst - Bygg 1	A.15.0 B1-002	22.12.2016	1/45
Plan underetasje - Bygg 2	A.11.0 B2 0U1	22.12.2016	1/46
Plan 1. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 010	22.12.2016	1/47
Plan 2. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 020	22.12.2016	1/48

Plan 3. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 030	22.12.2016	1/49
Plan 4. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 040	22.12.2016	1/50
Plan 5. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 050	22.12.2016	1/51
Plan 6. etasje - Bygg 2	A.11.0 B2 060	22.12.2016	1/52
Plan tak - Bygg 2	A.11.0 B2 070	22.12.2016	1/53
Fasade nordvest - Bygg 2	A.15.0 B2-001	22.12.2016	1/54
Fasade nordøst - Bygg 2	A.15.0 B2-003	22.12.2016	1/55
Fasade sydøst Bygg 2	A.15.0 B2-002		1/57
Plan underetasje 1 - Bygg 3	A.11.0 B3 0U1	22.12.2016	1/58
Plan underetasje 2 - Bygg 3	A.11.0 B3 0U2	22.12.2016	1/59
Plan 1. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 010	22.12.2016	1/60
Plan 2. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 020	22.12.2016	1/61
Plan 3. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 030	22.12.2016	1/62
Plan 4. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 040	22.12.2016	1/63
Plan 5. etasje - Bygg 3	A.11.0 B3 050	22.12.2016	1/64
Plan tak - Bygg 3	A.11.0 B3 070		1/65
Lengdesnitt	L200	22.12.2016	1/70
Områdesnitt	A.15.0 -O-002	22.12.2016	1/71
Tverrsnitt gjennom tomt	A.14.0 003 - B3, B1	22.12.2016	1/72
Overvannshåndtering	L103	22.12.2016	1/73
Landskapsplan nedre del - Østre parkdrag	A-O-0023	11.02.2015	12/5
Fasade sydvest	A.15.0 B2-004	10.03.2017	12/6
Avkjørselsplan brannbil	L104 A	15.01.2018	40/6
Fasade nordøst - bygg 1	A15.3 B1-003	08.05.2017	42/2
Fasade nordøst - bygg 3	A15.3 B3-003	08.05.2017	42/3
Fasade nordvest - bygg 3	A15.3 B3-001	08.05.2017	42/4
Fasader vest og sydvest - bygg 3	A15.3 B3-004	08.05.2017	42/5
Fasader syd og sydøst - bygg 3	A15.3 B3-002	08.05.2017	42/6
Landskapsplan	L100	16.01.2018	43/2

Vann- og avløp

Det foreligger bekreftelse på at Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon datert 15.10.2019.

Protokoll fra overtakelsesforretning

Det foreligger protokoll fra overtakelsesforretning fra Bymiljøetaten, datert 23.01.2020:
Utbyggingsavtale: Stålverksveien l , gnr 130 bnr 105.
Tiltaket er utført i henhold til signerte avtaler, rekkefølgekrav: Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien (Østre bekkedrag), friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre bekkedrag og fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien.

UTSKRIFTSDATO: 22.12.2016 10:09:19


34932
608
26134
8914
3041
5149
13225
4436
4140
4649
4900
11312
6412
1900
2358
6060
1734
22016
1432
33600
balkong 6.8 m²
balkong 6.8 m²
balkong 6.8 m²
balkong 6.8 m²
balkong 7.3 m²
balkong 10.0 m²
Leil.nr. 2506
3-roms
65,2 m2
Leil.nr. 2505
Leil. type 2-B
2-roms
41,9 m2
Leil.nr. 2504
Leil. type 2-C
2-roms
40,7 m2
Leil.nr. 2503
Leil. type 2-C
2-roms
40,7 m2
Leil.nr. 2502
Leil. type 2-C
2-roms
40,7 m2
Leil.nr. 2501
Leil. type 2-D
3-roms
67,5 m2
Leil.nr. 2507
Leil. type 2-E
2(3)-roms
60,0 m2
soverom
soverom
soverom


FORSLAG
VÅR REF.
202118619







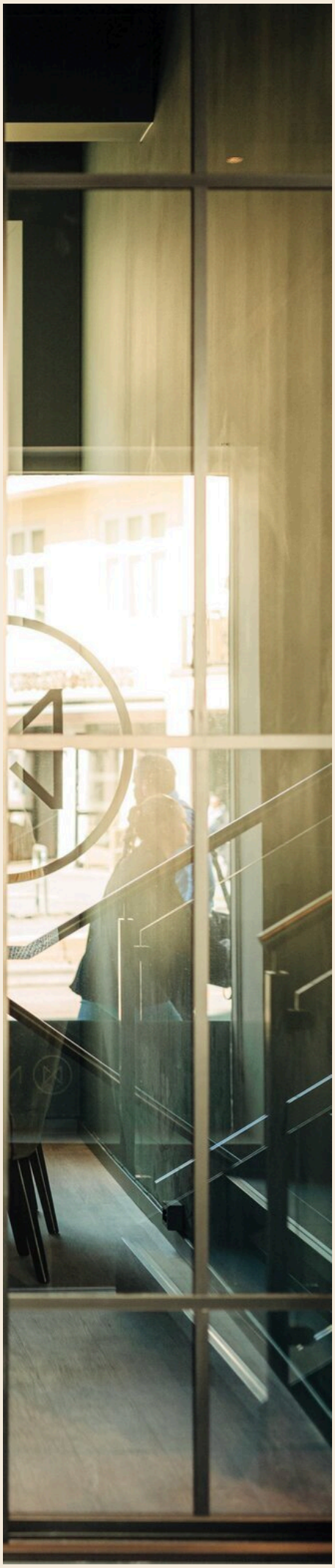


Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0146/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 32F 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 105 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015