

Malerhaugveien 32E



Velkommen til

Malerhaugveien 32E



Salgsoppgaven produsert 13. november 2025

Ensjø

Innbydende 3-roms m/ nydelig fjordutsikt fra solrik vestvendt balkong - Ny i 2019 - Heis - Mulighet for kjøp av garasje

Prisantydning	6 250 000,-
Fellesgjeld	492 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	6 743 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 104,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Malerhaugveien 32 E. Moderne og pen 3-roms leilighet beliggende høyt og fritt i 5. etg med heisadkomst. Boligen stod ferdig i 2019 og har en herlig og solrik balkong med flott utsikt over by og fjord. Meget god romløsning, store gode vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gjennomgående god standard.

Legg merke til:

- Heis
- 2 gode soverom
- 9 kvm vestvenndt balkong
- Felles takterrasse
- God standard, kun TG 1
- Ferdigstilt i 2019
- HTH kjøkken
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Felles varmtvann og fyring (a-konto)
- Delikat flislagt bad m/opplegg for vaskemaskin
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Garasje m/elbillader som kan kjøpes i tillegg for kr. 460.000.

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og teknisk rom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


4,40 m
2,15 m
Balkong
2,80 m
3,72 m
2,29 m
3,89 m
Stue
Soverom
3,29 m
Skap
1,21 m
Teknisk rom
Kjøkken
2,28 m
Skap
K/F
Entré
3,04 m
1,89 m
Bad
VM
1,95 m
2,63 m
1,59 m







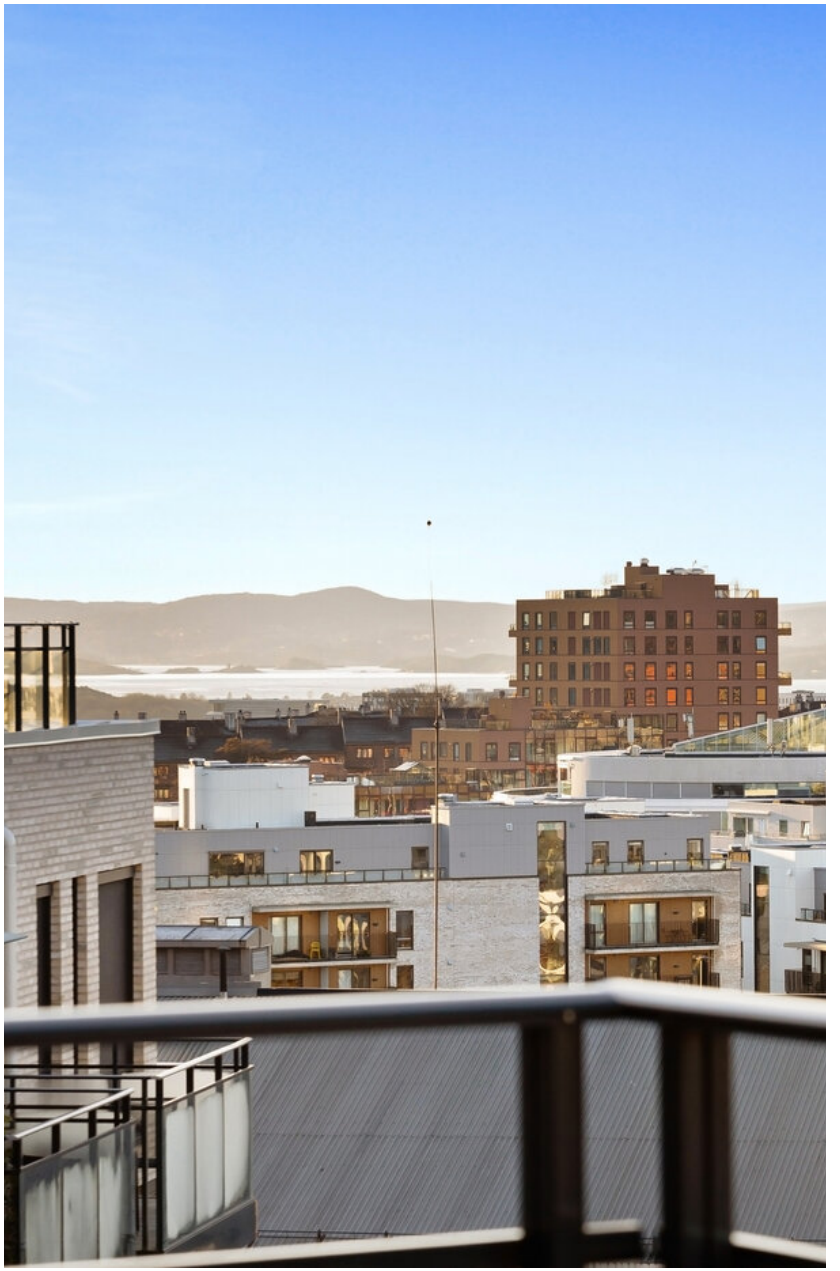
































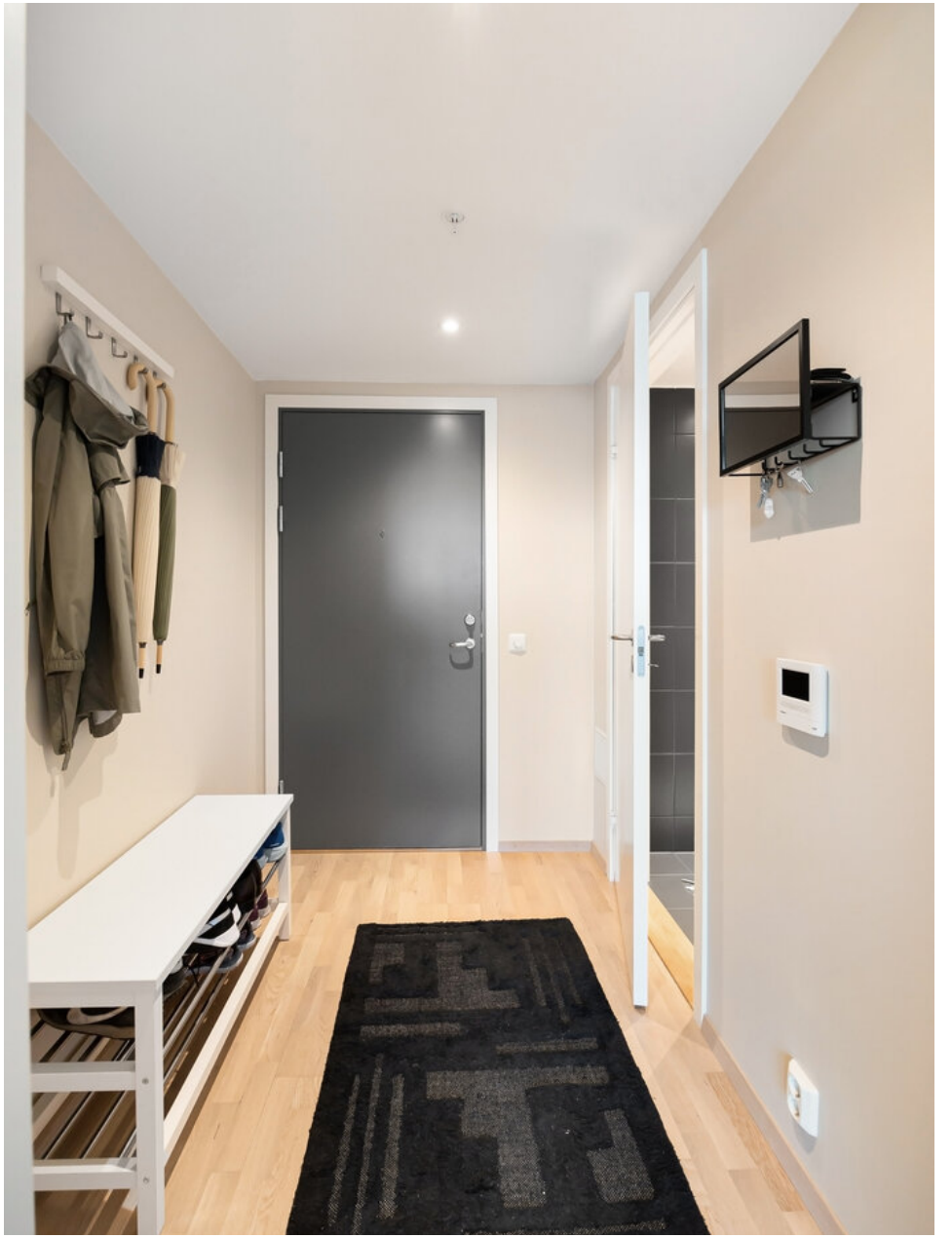





BOSCH








5


TESLA.COM
25
26











Informasjon

Malerhaugveien 32E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0523/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 32E, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 105 i Oslo kommune
Andelsnr 44 i Ensjøhøyden Borettslag, org.nr. 921416741

Selgere
Pål Christian Iversen
Eline Klaastad

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
492 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 742 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 743 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 752 680,- (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.

Arealer:
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og teknisk rom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod.
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m^2.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken med utgang til 9 kvm balkong, to soverom og teknisk rom.

Eier disponerer en parkeringsplass (nr. 26) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert. Garasjeplassen kan kjøpes mot et tillegg på kr. 460.000.

Boligen disponerer en 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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
TG: 1

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m^2.
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling på badet. Dreneringsåpninger i fordelerskapet med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og teknisk rom, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Elektrisk markise montert over balkongen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2020 og 2025. Anlegget for øvrig er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Samsvarserklæring signert og datert 08.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Utskifting av downlights i himling på badet.
Samsvarserklæring signert og datert 01.10.2020 er fremvist for følgende arbeider:
Utvidelse av eksisterende kurs med montering av tre styk. Innfelte LED-downligths i stue, samt oppkobling av elektrisk markise.
Samsvarserklæring signert og datert 28.09.2017 er fremvist for følgende arbeider:

Installasjon i leiligheten.
Tilstandsvurdering: TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Systemhimling i teknisk rom. Sparklet og malte plater i bad, entré og deler av stue/kjøkken. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde er målt til ca. 2,21 m i entré og til ca. 2,49 m i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i soverom og entré. TG: 1.

Dokumentasjon – Bad:
Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøpen.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. TG: IU.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering

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

Parkering

Eier disponerer en parkeringsplass (nr. 26) i felles, oppvarmet garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert. Det trekkes kr. 150,- i mnd på A-kontoen for elbillading som går direkte mot faktisk brukt strøm. I tillegg kommer 60,- i mnd for vedlikehold av garasjeplassen.

Garasjeplassen kan kjøpes etter avtale og er ikke inkludert i prisen. Pris for garasjeplassen er kr. 460.000.

Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen. Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen 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.

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.

Ladeplass avregnes ca. årlig og ved eierskifter.

Mulig å leie plass til MC.

Modernisering og påkostninger

Utført arbeid den siste tiden:

- Elektrisk markise på balkong
- Innvendig plisegardiner
- Lamper på soverom og downlight i stue
- Garderobe på hovedsoverom inkl hylle
- Nytt speil på bad
- Kablet internett til sekundærsoverom
- Maling av vegger og generelt vedlikehold

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - På grunn av flassing ble de opprinnelige fugene i dusjsonen utbedret på reklamasjon av produsenten (Probad), som erstattet dem med nye svarte sementfuger. (2022) - Egeninnsats: Utskifting av mykfuge/silikonfuge i dusjen grunnet misfarging, samt utskifting av baderomsspeil (2025).

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

opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Probad 2019, dette skal ligge i FDV.

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: - Downlights i stue samt tilkobling av markise (2020) av faglært elektriker. - Bytte av enkel downlight på bad (2025) av faglært elektriker.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Etter at enkelte beboere i borettslaget oppdaget skjevheter i veggene på badet, engasjerte borettslaget en takstmann
for å kontrollere alle baderomskabinene. Undersøkelsen av vårt og andre bad viste at enkelte vegger har mindre planavvik som
følge av produksjonsmetoden. I sin faglige vurdering, med referanse til TEK10/TEK17 og NS3600, konkluderte takstmannen
med at disse avvikene verken påvirker våtrommets funksjon, fallforhold, tetthet eller øvrige tekniske krav til
våtromskonstruksjoner. Siden badene er stabile og avvikene kun har estetisk betydning, ble det ikke iverksatt utbedring, selv om
avvikene ble avdekket innenfor reklamasjonstiden.

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? Takstrapport, nov 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Utydelig tallmarkering på én av sonene på platetopp.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dette ifølge vedlagte tiltsandsrapport.

Innbo og løsøre

Stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over sofa
- Frittstående garderobeskap gang
- Vaskemaskin
- Kjøleskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiator tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på bad.

Det er måler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. Årlig avregning, samt ved eierskifter.

Målerstand på vann og varme må sendes til Techem. Eierskifteskjema finnes på techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk:
2024: 2622 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Selger forbruk på felles anlegg:
Fjernvarme: 349,- mnd betalt til A-konto forskuddsvis 2024. Faktisk forbruk 2024: 3 175,- år eller 265,- mnd i snitt.
Varmtvann: 210 ,- mnd betalt til A-konto forskuddsvis 2024. Faktisk forbruk 2024: 1621,- år eller 135,- mnd i snitt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 104,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, strøm elbillader, internett (GlobalConnect), betjening andel fellesgjeld(renter), kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 377,-
Bredbånd kr. 199,-
A konto oppvarming kr. 349,-
À konto varmtvann kr. 210,-

Renter IN-lån kr. 2 029,-
Totalt for inneværende måned (november) kr. 5 104,-.

Dersom man kjøper garasjeplassen i tillegg, påløper kr. 220 pr. mnd. i felleskostnader for garasjeplass.
Herav: A konto strøm elbil kr. 150,- og Vedlikehold garasjeplass kr. 60,-.

A-konto beløpene kan variere fra måned til måned og ut i fra forbruk til hustand.

Ifølge styreleder vil felleskostnader øke med ca. 4,7% fra nyåret som følge av økte kommunale avgifter og økning i forsikringspriser.
Utregnet vil dermed posten Felleskostnader øke fra kr. 2 377 til ca. kr. 2489,-. Totalt per mnd: fra kr. 5 314,- til ca. kr. 5 426,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 014,- per mnd.

Dersom man kjøper garasjeplassen vil det i tillegg trekkes kr. 150,- i mnd på A-kontoen for elbillading som går direkte mot faktisk brukt strøm. I tillegg kommer 60,- i mnd for vedlikehold av garasjeplassen.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 489 436,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 957 745,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles internettavtale med GlobalConnect (1000/1000 Mbits) som er inkludert i felleskostnader. Det er også mulig å bestille tv gjennom om ønskelig.

Borettslaget

Om borettslaget

Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger.

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

Borettslaget er et frittstående borettslag med USBL som forretningsfører. Revisor er KPMG.

Elektrisk og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse.

Vaktmestertjeneste.

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.

Borettslaget har 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.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
En viktig milepæl for borettslaget var utløpet av den femårige reklamasjonsfristen på høsten 2024. Dette markerer slutten på en fase med mulighet for å rette feil og mangler gjennom utbygger.

Styret har hatt kontinuerlig fokus på drift og vedlikehold av borettslagets eiendom. Selv om vi bor i et relativt nytt bygg, har det vært behov for oppfølging av bygningsmassen, uteområder og tekniske installasjoner.

Gjennomført forebyggende tiltak for å redusere risikoen for innbrudd. Disse tiltakene viste seg effektive.

Urtehøyden, vårt beboerdrevne urbane hageprosjekt på takterrassene, har også i 2024 vært en suksess, ledet av Vera Holt. Her har beboerne hatt tilgang til urter, grønnsaker og blomster gjennom sesongen.
Tidligere har prosjektet mottatt støtte fra Oslo kommunes ordning for urbant landbruk, men denne finansieringen er nå avsluttet. Styret må derfor vurdere om initiativet skal finansieres gjennom felleskostnadene.

Beboeres mulighet til å melde inn feil og mangler i Dalux opphørte i utgangen av oktober/november 2024 i fm ny-bygg garantitidens utløp. Tidligere innmeldte saker kan kan og skal fremdeles følges opp her. Men dette medfører at den enkelte beboer heretter selv må ta en aktiv rolle i å få løst feil og mangler i egen enhet ved å kontakte relevant ekspertise. Feil og mangler som omfatter borettslaget felles areal/-installasjoner skal meldes ensjohoyden@gmail.com.

På borettslagets hjemmeside ligger det en adresseliste med kontaktinformasjon for utførende og leverandører av mm alle områder (elektro, rørlegger, ventilasjon etc etc). Listen er ment som et hjelpemiddel og beboer står fritt til å benytte disse eller andre fagkyndige.

Sak mot utbygger:
Saken mot utbygger ble avsluttet på tampen av året 2023 med lovnader om å gjennomføre gjenstående utbedringer i løpet av 2024. Den største utbedringen som ble gjennomført i året som har gått var rundt garasjeporten. Der ble eksisterende “grøntvegg” fjernet og erstattet med plater. Dette letter vedlikeholdsarbeidet betraktelig og gjør at det også kan gjennomføres på forsvarlig måte. Drenering av bakgården og diverse beplantning, herunder

erstatte piletre og reetablere bed plassert under tak med elvesten eller lignende, har ikke blitt gjennomført. Deler av forliket på 450 000 kr var tiltenkt utbedring av annen beplantning i bakgården som vi satt på hold i påvente av disse utbedringene. Disse gjenstående arbeidene vil bli fulgt opp i 2025 slik at vi forhåpentligvis kan komme i gang med vår egen rehabilitering av døde planter og vekster på området.

Trafikksikkerhet og samarbeid med kommunen
Styret har også i 2024 hatt dialog med Oslo kommune om trafikksikkerheten i krysset Stålverksveien/Malerhaugveien. Kommunen bevilget midler til utbedringer i 2023, men arbeidet har blitt utsatt to ganger. Styrer håper på gjennomføring i 2025.

Videre har vi deltatt i møter om nye skoleprosjekter i området og jobbet for opprydding og utbedring av parkarealene rundt Østre parkdrag. Her er det pågående tvister mellom kommunen og Veidekke, noe som påvirker oss negativt. Vi følger saken tett og vil fortsette å presse på for løsninger.
Styret oppfordrer beboerne til å melde inn saker til kommunen via Bymelding-appen – jo flere som engasjerer seg, desto mer oppmerksomhet får området vårt!
Juletrefest:
I desember arrangerte borettslaget den tradisjonelle juletrefesten. Med tenning av julegran, godteposer til barna og noe godt i glasset for de voksne, var det en hyggelig anledning til å møte naboer og skape julestemning.

Ifølge årsberetning 2025.

Ifølge styreleder per 11.11.25 er det ikke planlagt større prosjekter som påvirker fellesutgiftene p.t.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. 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 492 000,-pr. 31.12.2024

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. 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.

Borettslaget har lån i DNB: Bank ASA:

Lånenummer: 12138665834
Annuitetslån
4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 135
Saldo per 04.11.2025: kr. 55 577 000,-
Andel av saldo: kr. 492 000
Første termin: 30.12.2019
Neste 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. 597,- per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 942,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap 2024 viste er overskudd på kr. 765 853,-.

De siste tre årene har styret hatt et sterkt fokus på budsjettprosessen for å holde felleskostnadene på et rettferdig og bærekraftig nivå. Årets regnskap viser en økning i disponible midler på ca. 800 000 kroner. Det er imidlertid viktig å påpeke at 450 000 kroner av dette beløpet kommer fra forliket med Veidekke, noe som gir en reell økning i borettslagets midler på 350 000 kroner. Styret vurderer dette som en sunn økonomisk situasjon – ikke unødvendig høy, men samtidig tilstrekkelig til å håndtere uforutsette kostnader.

En positiv observasjon fra regnskapet for 2024 er at styrets budsjettberegninger, særlig knyttet til energikostnader, har vært svært presise. Faktiske utgifter lå mindre enn 10 % unna budsjettet, noe styret anser svært presist, spesielt gitt den økonomiske usikkerheten i samfunnet.

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.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad gjennomføres vanligvis både om våren og høsten. 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. Ifølge husordensregler pkt 11.

Vedlikehold av ventilasjonsaggregater er hver beboers ansvar (se bruks- og

monteringsanvisningen for aggregat). Filter i aggregatene byttes 1-2 ganger i året.

Solskjerming
Du staår fritt til å velge leverandører av solskjerming så lenge fargekoden for duken på markise og screens brukes. Dette er en mørk grå farge (antrasitt) med fargekode 5407/107. Du tar selv kontakt med leverandør for å avtale befaring.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 4 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyr er tillatt ved Ensjøhøyden, men det må først søkes om til styret. Se eget skjema på hjemmesiden.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2226980

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 748 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på attraktive og pulserende Ensjø, i bydel Gamle Oslo, og grenser til Tøyenparken, idylliske Kampen Hageby, Kampen, Vålerenga og Valle Hovin.

Kun tre stopp med T-bane ned til sentrum!

Fyrstikktorget ligger i umiddelbar nærhet der du finner Baker Hansen, Garnius, frisør, tannlege, legekontor etc.

Den nye bydelen som er under full utvikling ligger meget sentralt, men likevel tilbaketrukket fra Oslo sentrum. Med den pågående utviklingen fra bilby til boligby, med nyetablering av ca. 6000 nye boliger, mange nye arbeidsplasser og ny infrastruktur med parker, skoler, barnehager, forretninger m.m. er Ensjøs framtidsutsikter svært lyse. NRK blir en av boligens nærmeste naboer! Det er ikke enda klart når byggeprosessen setter i gang eller når det vil stå klart, men er en klar fordel for bydelen.

På Tiedemannstorget er det et bakeri og serveringssted (Boulangerie M), som beskrives slik: "I Manuels tradisjonelle, franske håndverksbakeri finner du gamle oppskrifter på surdeig og grovbrød i kombinasjon med moderne teknikker, få ingredienser og komplekse smaker. Alt lages i bakeriet, og i det rustikke lokalet er det åpen løsning inn til kjøkkenet slik at du kan følge med på bakeprosessen. Om kvelden fyrer han opp pizzaovnen og serverer rykende fersk pizza på tynn italiensk bunn. Nyt den med et glass vin ved uteserveringen, eller ta den med hjem den holder seg uansett varm den korte veien." (kilde: https://www.ensjo.org). For øvrig er det ikke langt til andre serveringssteder som Hyś Sushi på Marienfryd (samme forretning har nettopp åpnet i første etasje på Ensjø Torg), Asia Rett Hjem i Gladengveien og Baker Hansen på Hasle Torg.

Fra boligen kan man spasere bortover Grenseveien og videre til Hasle Torg. Her er det mange gode servicetilbud. Nedover Gladengveien finner du blant annet "Frøken Smillas", som kombinerer kafé på dagtid med bistro/pizzeria og gastropub på ettermiddag- og kveldstid.

I "tøffelavstand" fra boligen kan du gjøre storhandelen på Kiwi i første etasje av Locus. Her har også den Kinesiske restauranten "Kinabolle" åpnet, samt Squeeze, frisør, apotek og Olio. Det er også kort vei til Rema 1000 over gaten (åpen 06-23 på hverdager og søndagsåpent). I tillegg finner du en Joker dagligvarebutikk på Tiedemannstorget. For den aktive er treningssenteret Fresh Fitness i bygget ved siden av og Sats Kampen kun en ti minutters spasertur unna, Sats Hasle også svært nærme.

I nærheten ligger Hovin med Hovindammen, perfekt for den som ønsker seg et område med grønne lunger, med sitt rike fugleliv, omkringliggende gangstier og sittebenker. Det er også kort vei til lekeplasser, treningssenter, fotballbaner og et godt utvalg av restauranter og kaféer. På Malerhaugen finnes en flott lekeplass, byttebod og bordtennisbord. Det arrangeres også flere nabolagsarrangementer her. Ønsker du å rusle en tur, er Tøyenparken like flott sommer som vinter. Koselige Kampen er også kun noen minutter unna. Kampen kan f.eks. by på Kampen Økologiske Barnebondegård som huser små og store dyr, vaffelbod og sittegrupper.

Skoler og barnehager

Teglverket skole.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsbestemmelser:
- S-4935: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, Ensjø, som omreguleres fra industri til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau Grønnstruktur - friområde
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Offentlige planer:
Det foreligger pågående plansak med detaljregulering ved Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen. Saken gjelder tilrettelegging for syklende og gående. Saken er under behandling. Saksnr. 202460006.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460006

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien 65. Saken gjelder oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole. Saken er under behandling. Saksnr. 202214130 og 2025/06814. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506814

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien 73, 91 og 95. Saken gjelder regulering til barneskole, barnehage og park. Saken er under behandling. Saksnr. 202118619 og 2025/06823.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506823

Det foreligger pågående byggesak i Malerhaugveien 28. Saken gjelder oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller. Igangsettingstillatelse gitt 18.07.2025. Saksnummer 202512312.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512312

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/130/105:
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
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr: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
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr: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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Følgende må avleses på overtakelse:
- Strøm elbil-lader (kWh)
- Strømmåler.
- Målerstand på vann og varme

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 928,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 000,-
Interiørveileding kr. 2 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 711,- 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. 3 625,-.

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 17. november 2025

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Malerhaugveien 32E

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MALERHAUGVEIEN 32 E, 0661 OSLO

Gnr: 130 Bnr: 105 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	05/11/2025
Utskriftsdato:	06/11/2025
Oppdragsnummer:	98500
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 26) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2020: Elektrisk markise over balkongen. Tre downlights i himling over kjøkken.
2025: Ny downlight på badet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pål Christian Iversen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Pål Christian Iversen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 130 Bnr: 105
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4748.1 m²
Adresse:	Malerhaugveien 32 E, 0661 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Stålverksveien 1 Bolig AS
Organisasjonsnr:	917395721
Eier:	Pål Christian Glenna Iversen og Eline Klaastad
Andelsnummer:	44

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	04/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2019

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	60	55	5
Sum bolig:	60	55	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré	Teknisk rom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	60	0	0	9
Sum bolig:	60	5	0	9
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Teknisk rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2018.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling på badet. Dreneringsåpninger i fordelerskapet med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og teknisk rom, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Elektrisk markise montert over balkongen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2020 og 2025. Anlegget for øvrig er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 08.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Utskifting av downlights i himling på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 01.10.2020 er fremvist for følgende arbeider:
Utvidelse av eksisterende kurs med montering av tre styk. Innfelte LED-downligths i stue, samt oppkobling av elektrisk markise.

Samsvarserklæring signert og datert 28.09.2017 er fremvist for følgende arbeider:
Installasjon i leiligheten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Systemhimling i teknisk rom. Sparklet og malte plater i bad, entré og deler av stue/kjøkken. Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,21 m i entré og til ca. 2,49 m i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iversen, Pål Christian Glenna	9578-5997-4-3564891	2025-11-19 20:47:25
Klaastad, Eline	9578-5999-4-3410950	2025-11-19 20:49:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0523/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 32E, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eline Klaastad, Pål Christian Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - På grunn av flassing ble de opprinnelige fugene i dusjsonen utbedret på reklamasjon av produsenten (Probad), som erstattet dem med nye svarte sementfuger. (2022) - Egeninnsats: Utskifting av mykfuge/silikonfuge i dusjen grunnet misfarging, samt utskifting av baderomsspeil (2025).

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Probad 2019, dette skal ligge i FDV.

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: - Downlights i stue samt tilkobling av markise (2020) av faglært elektriker. - Bytte av enkel downlight på bad (2025) av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av borettslaget

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Etter at enkelte beboere i borettslaget oppdaget skjevheter i veggene på badet, engasjerte borettslaget en takstmann for å kontrollere alle baderomskabinene. Undersøkelsen av vårt og andre bad viste at enkelte vegger har mindre planavvik som følge av produksjonsmetoden. I sin faglige vurdering, med referanse til TEK10/TEK17 og NS3600, konkluderte takstmannen med at disse avvikene verken påvirker våtrommets funksjon, fallforhold, tetthet eller øvrige tekniske krav til våtromskonstruksjoner. Siden badene er stabile og avvikene kun har estetisk betydning, ble det ikke iverksatt utbedring, selv om avvikene ble avdekket innenfor reklamasjonstiden.

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Takstrapport, nov 2025

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

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

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

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

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
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: Utydelig tallmarkering på én av sonene på platetopp.

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: 13-0523/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Klaastad, Eline	**2025-11-19**	**Iversen, Pål Christian Glenna**	**2025-11-19**

Identifikasjon

bankID Klaastad, Eline

Identifikasjon

bankID Iversen, Pål Christian Glenna

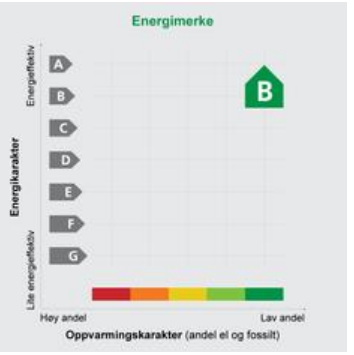
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 32 E
Postnr	0661
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	44 /
Gnr.	130
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1086331
Dato	13.01.2020



Innmeldt av	Vidar Kristian Finsand

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 32 E	Gnr: 130
Postnr/Sted: 0661 Oslo	Bnr: 105
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.01.2020 12:44:37	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1086331	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Vidar Kristian Finsand	

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.11.25 Side 1 av 3

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/44	**Fødselsdato eier:**	04.10.1996
Malerhaugveien 32 E	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1996
0661 OSLO	**Eiere:**	Eline Klaastad, Pål Christian Glenna Iversen		
Organisasjonsnr: 921 416 741	**Andelsnr:**	44		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 314**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 029
	Felleskostnader	2 377
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199
Måler:	1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/44 (16081 - 44)	349
	1608 Styret avleser - Strøm elbillader: A konto strøm elbil, nr. 26 (16083 - 26)	150
	1608 Techem avleser - Varmtvann: Å konto varmtvann 1608/44 (16082 - 44)	210

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):	492 000	Gjeld siste årsoppg.:	492 000
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 04.11.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 04.11.2025: 55 577 000

Andel av saldo: 492 000

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 597,00 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 - 2024

		Gjeld:	492 000	Andre inntekter:	542
Annen formue:	18 942	Utgifter:	26 952		

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.11.25 Side 2 av 3

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/44	**Fødselsdato eier:**	04.10.1996
Malerhaugveien 32 E	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1996
0661 OSLO	**Eiere:**	Eline Klaastad, Pål Christian Glenna Iversen		
Organisasjonsnr: 921 416 741				

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	4 428 000
Andelsnr:	44	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:	22.08.2019	Første innflytting:	22.08.2019	SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
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.:**	1608/44	**Fødselsdato eier:**	04.10.1996
Malerhaugveien 32 E	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1996
0661 OSLO	**Eiere:**	Eline Klaastad, Pål Christian Glenna Iversen		

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



INNKALLING 2025

Ensjøhøyden Borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
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:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Valle Vison (Innspurten 11c)

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mulighetsanalyse for innkjøp og etablering av digitalt låsesystem

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas 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.

Styrets innstilling: Styret innstiller at godtgjørelsen på kr 255 000 godkjennes.

Styrets honorar har ikke blitt endret siden 2022, og forslaget til honorar er KPI-justert i henhold til beløpet satt 2022 fra 230 000 kr til 255 000 kr.

5. Andre saker

5.1 Mulighetsanalyse for innkjøp og etablering av digitalt låsesystem

Bakgrunn og årsak til saken

Beskrivelse av hvorfor saken tas opp.

- Forslaget har bakgrunn i de siste tiders hendelser med låser/innbrudd/ låsbokser mm.

Problemer eller utfordringer knyttet til saken.

- Utfordringen med saken er at det knytter seg relativt store investeringskostnader. Det må byttes låsesystem for hele borettslaget, og det bør ses på alternativer til tradisjonelle låsesystemer.

Eventuelle tidligere tiltak eller hendelser relatert til saken.

- Fra styret er det opplyst at dette er noe som har blitt undersøkt tidligere, men det har blitt avvist grunnet kostnaden på investeringen.

Formål og ønsket resultat

Hva ønskes oppnådd med saken?

- Et tryggere og mer effektivt låsesystem. Digitale løsninger gjør det mulig for styret/vaktmester å selv gjennomføre programmeringer av brikker. Dette sparer mye tid og penger med tanke på å få slipt opp et ukjent antall nye nøkler ved tilsvarende hendelser igjen.

Hvilke forbedringer eller endringer forventes?

- Økt trygghet, og sikkerhet knyttet til både dører, garasjeporter og boder. Samlet sett en god investering for god sikkerhet, forutsigbarhet og opplevd trygghet.

Forslag til løsning eller tiltak

Konkrete forslag til hvordan saken kan løses.

- Forslaget går ut på at styret skal innhente tilbud fra ulike tilbydere av nye låsesystemer. Løsninger vil sendes ut til beboerne og det vil dernest (trolig) måtte avholdes en ekstraordinær generalforsamling (hvis investeringskostnadene er så høye). Det er viktig at tilbudene som kommer inne blir vurdert seriøst og at beboerne får innsikt i det den enkelte tilbyder tilbyr.

Eventuelle kostnader, praktiske løsninger eller alternative tiltak.

- Se over

Konsekvenser av forslaget

Mulige fordeler og ulemper ved forslaget.

- Fordelene med å skifte ut låsesystemet er at det er mer fremtidsrettet, tryggere, og raskere gjøre endringer sammenlignet med dagens løsning. Det er i tillegg også en velanvendt teknologi som fungerer utmerket alle steder.

Eventuelle økonomiske eller praktiske konsekvenser for borettslaget.

- Det er kostandene som er det store baugen. Styret må sammen med laget ta en avgjørelsen om en slik løsning er ønsket, og om beboerne er villig til å ta kostnaden, enten gjennom en engangssum eller nedbetaling via økt husleie.

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.

6. Valg

Fra valgkomiteen i Ensjøhøyden borettslag til Generalforsamlingen 9. april 2025

Styrets nåværende medlemmer og varamedlemmer:

- Styreleder: Heidrun Lode (valgt for ett år i 2024, stiller ikke til gjenvalg)
- Styremedlem: Mads Storruste (valgt for to år i 2024, ikke på valg)
- Styremedlem: Morten Larsen (valgt for to år i 2024, ikke på valg)
- Styremedlem: Sven-Arne Strømsvåg (valgt for to år i 2023, stiller ikke til gjenvalg)
- Varamedlem: Cai Syan Wu (valgt for ett år i 2024, stiller til gjenvalg som varamedlem)
- Varamedlem: Øyvind Bergo-Miranda (valgt for ett år i 2024, stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomiteen har jobbet med rekruttering til styrets posisjoner via e-post (sendt fra styret før jul 2024, januar 2025 og i mars 2025), samt ved oppslag i alle trappeoppgaver og heiser. Dette arbeidet medførte at tre nye kandidater tok kontakt.

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.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Tone Skipa som styreleder i to år for perioden 2025-2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer har i perioden 2024-2025 vært Sven-Arne Strømsvåg, Mads Størruste 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.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Kelechi Erik Eribe som nytt styremedlem for to år i perioden 2025-2027.

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.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Cai Syan Wu og Sigurd Grøneng som varamedlemmer for ett år i perioden 2025-2026.

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.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost som medlemmer i valgkomiteen for ett år i perioden 2025-2026.

Generalforsamlingen velger inn det siste medlemmet.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 493 654**	**543 254**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	765 853	920 498
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 995 530	-2 081 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 995 530	2 081 000
B. Årets endring disponible midler	**795 754**	**950 399**
C. Disponible midler	**2 289 408**	**1 493 654**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 022 425	3 504 362
Kortsiktig gjeld	-1 733 017	-2 010 708
C. Disponible midler	**2 289 408**	**1 493 654**

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

Resultatregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 228 491	6 633 609	7 064 460	7 334 680
Sum leieinntekt		**7 228 491**	**6 633 609**	**7 064 460**	**7 334 680**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	17 000	0	0
Diverse inntekt	2	454 700	0	0	0
Sum annen inntekt		**454 700**	**17 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 683 191**	**6 650 609**	**7 064 460**	**7 334 680**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 181	32 430	32 430	35 700
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	255 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 901	29 901	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		419 574	0	432 000	430 000
Kostnad eiendom/lokale	5	568 642	493 661	510 000	531 750
Kommunale avgifter/renovasjon		1 364 281	1 167 573	1 364 000	1 550 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	2 955	11 848	6 500	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	16 723	4 971	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	288 576	303 214	502 001	420 000
Revisjonshonorar		11 394	10 883	12 000	12 500
Forretningsførerhonorar		114 048	108 205	114 000	118 500
Andre honorar	9	133 297	96 575	115 000	144 000
Kontorkostnad		45 533	3 150	4 500	31 500
TV/bredbånd		321 192	321 192	321 000	335 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		702	7 197	1 000	6 000
Forsikring		305 369	277 634	304 000	347 000
Andre kostnader	10	24 602	31 051	43 000	45 100
Sum kostnad		**3 914 970**	**3 129 484**	**4 006 431**	**4 283 050**
Driftsresultat før IN		**3 768 222**	**3 521 125**	**3 058 029**	**3 051 630**
Driftsresultat etter IN		**3 768 222**	**3 521 125**	**3 058 029**	**3 051 630**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 064	32 286	0	0
Rentekostnad		3 076 433	2 632 914	3 017 000	3 051 000
Netto finansposter		**3 002 369**	**2 600 628**	**3 017 000**	**3 051 000**
Årsresultat		**765 853**	**920 498**	**41 029**	**630**
Overført til/fra annen egenkapital		765 853	920 498	0	0
SUM OVERFØRINGER		**765 853**	**920 498**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2024	2023
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	385 798	415 699
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		**682 460 498**	**682 490 399**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 174	10 029
Kostnader til avregning		1 500 205	1 514 029
Andre kortsiktige fordringer		0	3 780
Forskuddsbetalte kostnader		323 815	262 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 161 230	1 713 542
Sum omløpsmidler		**4 022 425**	**3 504 362**
SUM EIENDELER		**686 482 923**	**685 994 761**

Balanse 2024 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		**665 000**	**665 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 740 206	1 974 353
Sum opptjent egenkapital		**2 740 206**	**1 974 353**
Sum egenkapital	**12**	**3 405 206**	**2 639 353**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	55 577 000	57 572 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	9 739 530	7 744 000
Sum langsiktig gjeld		**681 344 700**	**681 344 700**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 525	4 244
Leverandørgjeld		340 985	395 605
Påløpne renter		16 673	24 796
A konto til avregning		1 117 910	1 321 816
Annen kortsiktig gjeld		252 924	264 248
Sum kortsiktig gjeld		**1 733 017**	**2 010 708**
Sum gjeld		**683 077 717**	**683 355 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**686 482 923**	**685 994 761**
Pantstillelser	14	681 344 700	681 344 700

Sted:_____ Dato:_____

Heidrun Elisabeth Lode
Styreleder

Morten Larsen
Styremedlem

Mads S. Storruste
Styremedlem

Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 641 316	3 552 408
3608 MC- leie	4 700	4 400
3609 Leie parkering	82 700	124 200
3618 Leietillegg strøm	102 750	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	317 604
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 079 421	2 633 756
3690 Gebyr el-bil	0	1 241
Sum	**7 228 491**	**6 633 609**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	625	0
3990 Andre driftsinntekter	454 075	0
Sum	**454 700**	**0**

3990 - Inntekt på kr. 400 000,- gjelder inngått forliksavtale med Malerhaugen Prosjekt AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	4 500	0
5150 Påløpne feriepenger	540	0
5400 Arbeidsgiveravgift	33 064	32 430
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	76	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	**268 181**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Noter årsregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

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	151 999	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	176 918	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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	231 938	195 000
6341 Brannalarm	154 236	149 449
6360 Annet renhold	16 250	0
6361 Fast renhold	141 048	131 208
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 395	500
6392 Containerleie/tømming	0	3 479
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 776	14 025
Sum	**568 642**	**493 661**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	2 955	11 848
Sum	**2 955**	**11 848**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 471	618
6540 Inventar	623	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 035	998
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 900
6552 Driftsmateriell	594	1 455
Sum	**16 723**	**4 971**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	36 329	0
6611 Vedlikehold heiser	110 851	154 089
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 615
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	41 921	66 800
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	61 742	65 919
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	269
6643 Glassarbeid/Vindu	12 379	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 250
6648 Vedlikehold dører og porter	5 354	5 273
Sum	**288 576**	**303 214**

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	53 475	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 072	78 450
6720 Juridisk honorar	39 750	18 125
Sum	**133 297**	**96 575**

6714 - Kostnader til Usbl for IN-tilleggsavtale, faktureing av eiendomsskatt og lønn.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 123	10 253
7719 Møter, div. styret	1 911	1 915
7720 Generalforsamling/Årsmøte	9 030	9 550
7770 Betalingskostnader	1 197	1 354
7773 Omkostninger innkreving	4 969	4 863
7795 Husleietap	372	3 115
Sum	**24 602**	**31 051**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Noter årsregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

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	1 974 353	765 853	2 740 206
Sum opptjent egenkapital	**1 974 353**	**765 853**	**2 740 206**
Sum egenkapital	**2 639 353**	**765 853**	**3 405 206**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138665834**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	57 572 530
Avdrag i perioden:	1 995 530
Lånesaldo 31.12:	**55 577 000**
Saldo 5 år frem i tid:	55 205 394
Andelssaldo 01.01:	7 744 000
Innbetalt IN i perioden:	1 995 530
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

Noter årsregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

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 184 537	1	899 000	995
	2	799 000	884
	1	789 000	873
	1	779 000	862

Langsiktig gjeld

1	778 000	861
1	735 000	813
1	699 000	774
1	697 000	771
1	689 000	763
1	682 000	755
1	672 000	744
2	649 000	718
1	645 000	714
1	635 000	703
1	629 000	696
1	615 000	681
1	613 000	678
4	599 000	663
1	595 000	659
1	593 000	656
1	589 000	652
1	580 000	642
1	579 000	641
1	569 000	630
1	568 000	629
2	565 000	625
1	550 000	609
1	549 000	608
1	529 000	585
1	525 000	581
1	520 000	576
2	519 000	574
3	499 000	552
1	494 000	547
1	492 000	545
2	469 000	519
1	465 000	515
1	463 000	512
1	454 000	502
2	449 000	497
4	445 000	493
3	439 000	486
1	435 000	481
2	429 000	475
2	425 000	470
1	424 000	469
2	415 000	459
2	409 000	453
1	404 000	447
1	398 000	441
1	395 000	437
2	389 000	431
2	379 000	419
1	374 000	414
3	369 000	408

Langsiktig gjeld

1	365 000	404
3	359 000	397
1	356 000	394
3	354 000	392
1	349 000	386
2	346 000	383
2	344 000	381
6	339 000	375
2	335 000	371
1	332 000	367
4	329 000	364
1	324 000	359
4	319 000	353
2	315 000	349
5	309 000	342
2	299 000	331
1	159 000	176
1	115 000	127

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. 31.12.2024
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.

Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Morten Larsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Sven-Arne Strømsvåg (sign.)	04.03.2025

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 2024, 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 2024, 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: S46QT-YWL2N-DHWFL-6-1XYH-P7CNK-O0GWN

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 document key: S46QT-YWL2N-DHWFL-6-1XYH-P7CNK-O0GWN

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5J6QT-WLJN-DMWFL-61XYH-P7CVK-O0GWN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Ensjøhøyden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem, Mads S. Storruste
Styremedlem, Morten Larsen
Varamedlem, Cai Syuan Wu
Varamedlem, Øyvind Bergo-Miranda

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 leilighet 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.

Se seksjon om styrets arbeid før større tiltak utover årlige kontroller og lignende.

Styrets arbeid

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Styret i Ensjøhøyden Borettslag har gleden av å presentere årsmeldingen for 2024. Selv om den generelle prisveksten i samfunnet har avtatt noe, ser vi fortsatt betydelige kostnadsøkninger, drevet av politiske beslutninger og økonomisk usikkerhet.

En viktig milepæl for borettslaget var utløpet av den femårige reklamasjonsfristen på høsten 2024. Dette markerer slutten på en fase med mulighet for å rette feil og mangler gjennom utbygger. For styret har året vært preget av 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.

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 tre årene har styret hatt et sterkt fokus på budsjettprosessen for å holde felleskostnadene på et rettferdig og bærekraftig nivå. Årets regnskap viser en økning i disponible midler på ca. 800 000 kroner. Det er imidlertid viktig å påpeke at 450 000 kroner av dette beløpet kommer fra forliket med Veidekke, noe som gir en reell økning i borettslagets midler på 350 000 kroner. Styret vurderer dette som en sunn økonomisk situasjon – ikke unødvendig høy, men samtidig tilstrekkelig til å håndtere uforutsette kostnader.

En positiv observasjon fra regnskapet for 2024 er at styrets budsjettberegninger, særlig knyttet til energikostnader, har vært svært presise. Faktiske utgifter lå mindre enn 10 % unna budsjettet, noe styret anser svært presist, spesielt gitt den økonomiske usikkerheten i samfunnet.

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, noe som påvirker borettslagets kostnader. Dette og øvrige økonomiske forhold vil bli nærmere gjennomgått på generalforsamlingen. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i årsregnskapet på forhånd.

Vedlikehold, oppfølging og drift
Styret har hatt kontinuerlig fokus på drift og vedlikehold av borettslagets eiendom. Selv om vi bor i et relativt nytt bygg, har det vært behov for oppfølging av bygningsmassen, uteområder og tekniske installasjoner.

Nyboliggarantien har gått ut - hva nå?

Beboeres mulighet til å melde inn feil og mangler i Dalux opphørte i utgangen av oktober/november 2024 i fm ny-bygg garantitidens utløp. Tidligere innmeldte saker kan kan og skal fremdeles følges opp her. Men dette medfører at den enkelte beboer heretter selv må ta en aktiv rolle i å få løst feil og mangler i egen enhet ved å kontakte relevant ekspertise. Feil og mangler som omfatter borettslaget felles areal/-installasjoner skal meldes ensjohoyden@gmail.com.

På borettslagets hjemmeside ligger det en adresseliste med kontaktinformasjon for utførende og leverandører av mm alle områder (elektro, rørlegger, ventilasjon etc etc). Listen er ment som et hjelpemiddel og beboer står fritt til å benytte disse eller andre fagkyndige.

Prosjekt BraCom/GlobalConnect avsluttet

Oppgraderingsprosjektet av hjemme-sentraler er å betrakte som avsluttet. Eventuelle problemer og feil meldes nå direkte av beboer til GlobalConnect. Styret er kjent med at det fortsatt pågår arbeid hos enkelte.

Kontrakten med internett leveranse via GlobalConnect utgår i juni 2025, og styret vil innhente priser fra flere leverandører i markedet. Vi har nå er svært gunstig løsning økonomisk ettersom vi har samme priser som ved avtalens signering. Men det er svært sannsynlig at prisene vil gå noe opp. Styret vil informere borettslaget når ny avtale er signert.

Sak mot utbygger
Saken mot utbygger ble avsluttet på tampen av året 2023 med lovnader om å gjennomføre gjenstående utbedringer i løpet av 2024. Den største utbedringen som ble gjennomført i året som har gått var rundt garasjeporten. Der ble eksisterende "grøntvegg" fjernet og erstattet med plater. Dette letter vedlikeholdsarbeidet betraktelig og gjør at det også kan gjennomføres på forsvarlig måte. Drenering av bakgården og diverse beplantning, herunder erstatte piletre og reetablere bed plassert under tak med elvesten eller lignende, har ikke blitt gjennomført. Deler av forliket på 450 000 kr var tiltenkt utbedring av annen beplantning i bakgården som vi satt på hold i påvente av disse utbedringene. Disse gjenstående arbeidene vil bli fulgt opp i 2025 slik at vi forhåpentligvis kan komme i gang med vår egen rehabilitering av døde planter og vekster på området.

Innbrudd, hærverk og sikkerhetstiltak
I løpet av 2024 har borettslaget dessverre vært utsatt for innbrudd og hærverk. Ved én hendelse fikk uvedkommende tak i en nøkkel til ytterdørene og tekniske rom, noe som førte til at styret besluttet å skifte låssystemet. Alle beboere fikk utdelt nye nøkler. I etterkant har vi også gjennomført forebyggende tiltak for å redusere risikoen for nye innbrudd. Disse tiltakene viste seg effektive, da et nytt innbruddsforsøk senere på året mislyktes.

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
Vi har oppgradert modem i garasjeporten til 4G ettersom 2G-nettet den tidligere var koblet opp mot skal stenges ned i løpet av de neste årene. Dette påvirket ikke beboere og systemet fungerer fremdeles på samme måte.

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!

Uteområder
Vi har vært plaget med at hundeeiere har frislipp av hundene på fellesområder, spesielt i bakgården, hvor de gjør fra seg på bærbusker, i sandkasse og på lekestativ. Vi har derfor måttet sette opp skilt hvor det tydeliggjøres at kjæledyr ikke skal luftes i bakgården. Det er mange små barn som leker i bakgården og vi ber derfor om at det tas hensyn til dette også fremover.

Bomiljø og nærområdet

Trafikksikkerhet og samarbeid med kommunen
Styret har også i 2024 hatt dialog med Oslo kommune om trafikksikkerheten i krysset Stålverksveien/Malerhaugveien. Kommunen bevilget midler til utbedringer i 2023, men arbeidet har blitt utsatt to ganger. Vi håper på gjennomføring i 2025.

Videre har vi deltatt i møter om nye skoleprosjekter i området og jobbet for opprydding og utbedring av parkarealene rundt Østre parkdrag. Her er det pågående tvister mellom kommunen og Veidekke, noe som påvirker oss negativt. Vi følger saken tett og vil fortsette å presse på for løsninger.

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn saker til kommunen via Bymelding-appen – jo flere som engasjerer seg, desto mer oppmerksomhet får området vårt!

Beboerinitiativ: Urtehøyden
Urtehøyden, vårt beboerdrevne urbane hageprosjekt på takterrassene, har også i 2024 vært en suksess, ledet av Vera Holt. Her har beboerne hatt tilgang til urter, grønnsaker og blomster gjennom sesongen.

Tidligere har prosjektet mottatt støtte fra Oslo kommunes ordning for urbant landbruk, men denne finansieringen er nå avsluttet. Styret må derfor vurdere om initiativet skal finansieres gjennom felleskostnadene. Dersom du ønsker at Urtehøyden skal bestå, oppfordrer vi til aktiv deltakelse!

Utbedring av sandkasse

Det ble på tidligere generalforsamling diskutert mulighetene for å utbedre og oppgradere "sandkassen" i bakgården. Arbeidsgruppen som ble nedsatt jobber fremdeles med dette og det har vist seg mer utfordrende en først tenkt da sandkassen er av en såpass størrelse og oppbygging at endringer blir kostnadskrevende. Samt utfordrende å ta tilstrekkelige HMS-hensyn for små og store. Styret håper på en snalig løsning.

Juletrefest
I desember arrangerte borettslaget den tradisjonelle juletrefesten. Med tenning av julegran, godteposer til barna og noe godt i glasset for de voksne, var det en hyggelig anledning til å møte naboer og skape julestemning.

Styrets sammensetning og fremtidig engasjement
Styret har over flere år observert en stadig lavere interesse for å stille til styreverv i borettslaget. Dette er en utvikling vi ser med bekymring, da et velfungerende styre er avgjørende for god drift og økonomisk forvaltning av borettslaget.

I et borettslag som vårt er vi avhengige av at beboere engasjerer seg og bidrar til fellesskapet, enten gjennom styrearbeid eller ved å ta på seg mindre oppgaver og verv. Styrearbeid kan til tider være krevende, men det gir også verdifull innsikt i hvordan borettslaget drives og hvordan beslutninger tas.

Vi ønsker derfor å oppfordre alle andelseiere til å vurdere om de kan bidra, enten som styremedlem eller varamedlem. Dersom rekrutteringen til styret fortsetter å være utfordrende, kan det på sikt bli nødvendig å leie inn eksterne for enkelte roller og oppgaver – noe som vil medføre økte kostnader for borettslaget.

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.

Med vennlig hilsen,
Styret i Ensjøhøyden Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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.

Protokoll for Ensjøhøyden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Einarsen Benno (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Kristian Einarsen Benno (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Morten Larsen (sign.)	10.04.2025

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.

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.

ENSJØHØYDEN

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.

ENSJØHØYDEN

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.

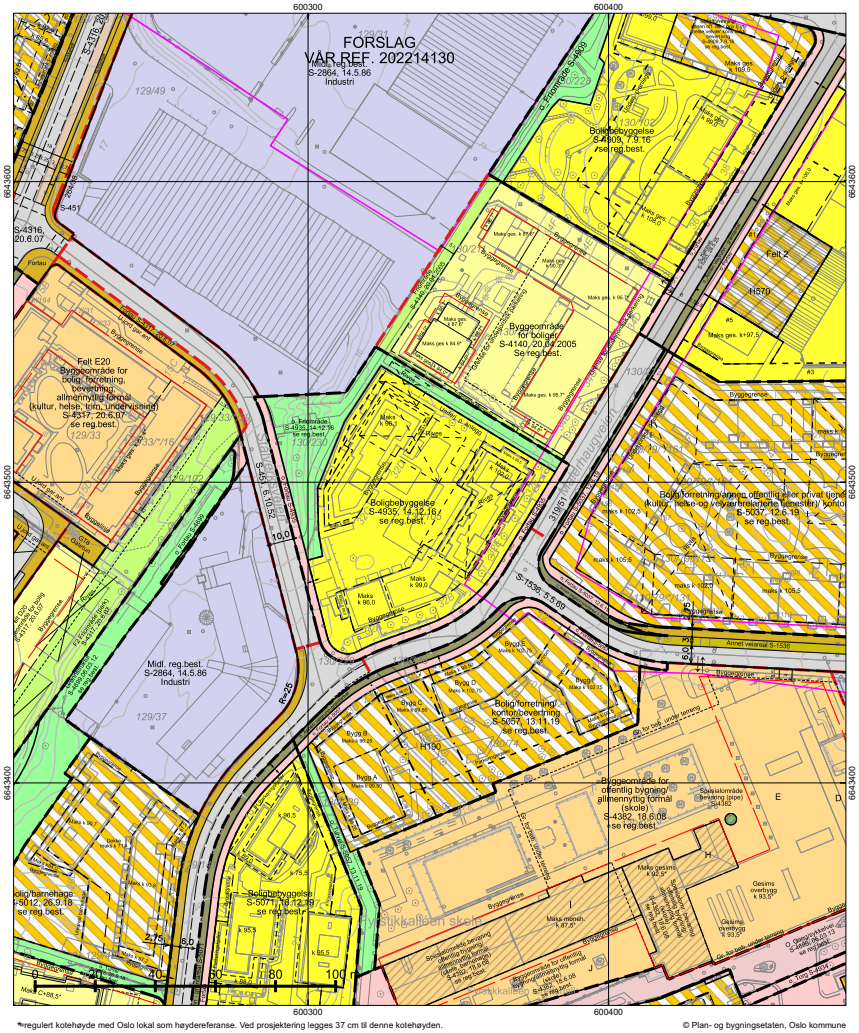
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

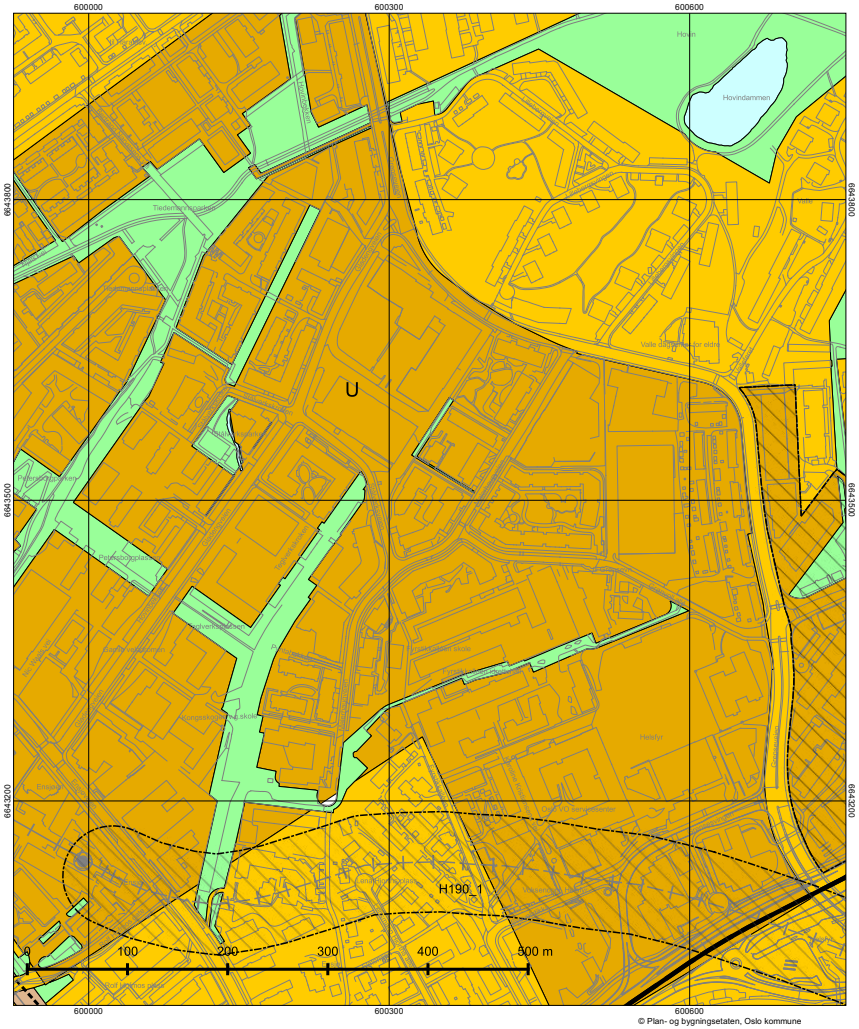
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

- 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.


600300
600400
6643600
6643500
6643400
FORSLAG
VÅR REF. 202214130
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Boligbebyggelse
S-4909, 7.9.18
se reg.best.
Byggeområde
for bolig(er)
S-4140, 20.8.2005
Se reg.best.
Felt E20
Byggeområde for
bolig, forretning,
bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4537, 20.6.07
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste
(kultur, helse-og omsorgsrettede tjenester) kontor
S-5037, 12.6.19
se reg.best.
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-5057, 13.11.19
se reg.best.
Byggeområde for
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(skole)
S-4382, 18.6.08
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Rv-25
Felt 2
H170
H190
Annet veiareal S-1536
Fortau
Gang-/sykkelveg
Bygningsnr.
Maks gesims
Maks mønehøyde
Maks antall etasjer
Byggegrense
Grense for bebyggelse
Regulert kjørefelt
Beregnet senterlinje veg
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bygning som forutsettes revet
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje
Frisiktsone
Kjørefelt
Fortau
Gang-/sykkelveg
Skråning
Støttemur
Kantstein
Kollektivfelt
Busslomme
Gangfelt
Fotgjengerfelt
Sykkelfelt
Sykkelfelten skal
Sykkelfelten
Sykkelparkering
Sykkelparkering for offentlig/allmennyttig formål
Sykkelparkering for bolig
Sykkelparkering for bolig/forretning/bevertning
Sykkelparkering for offentlig/allmennyttig formål
Sykkelparkering for offentlig/allmennyttig formål
Sykkelparkering for offentlig/allmennyttig formål



Oslo

Dato: 04.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149343/86521939
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Malerhaugveien 32E

Nabolaget Ensjø - vurdert av 330 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	2 min 0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	10 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km

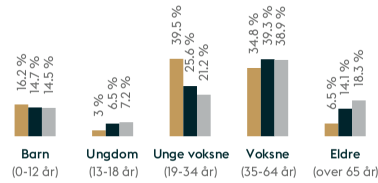
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ... 113 barn	3 min 0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 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

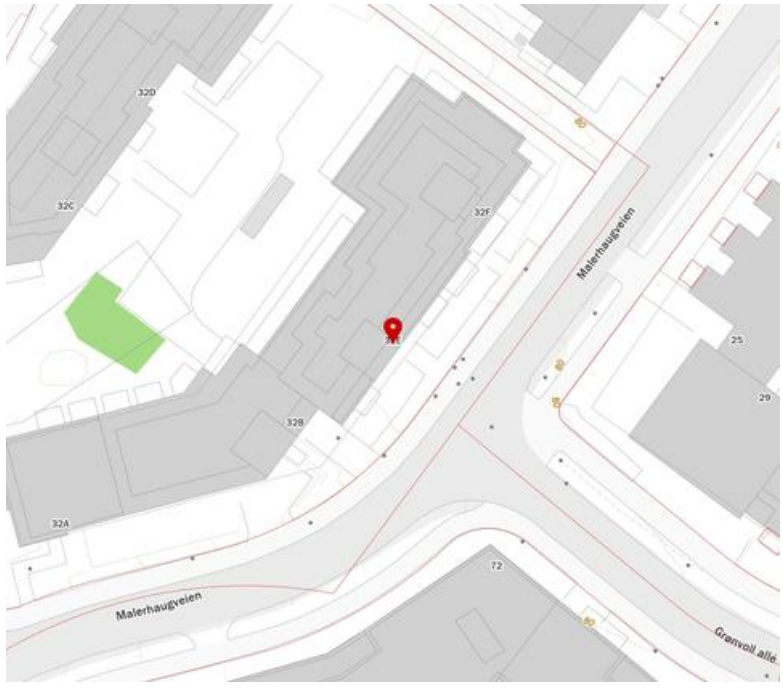
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
MALERHAUGVEIEN 32E

Dato: 04.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521939
8843994

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20251104 for MALERHAUGVEIEN 32E.

GNR. 130 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1957.

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

4748 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

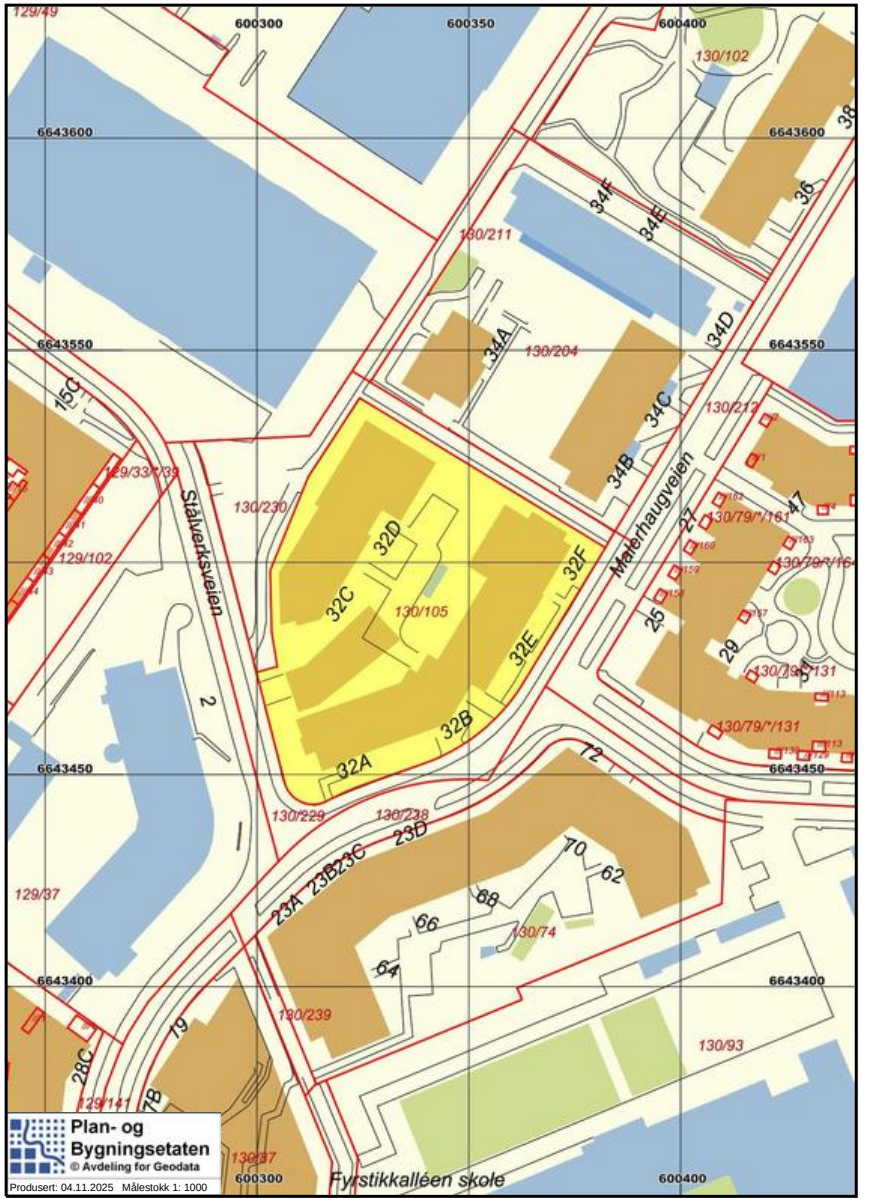
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Skatteetaten

Dato
12.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 416 741 Andelsnr 44

Eiendommens adresse:

Malerhaugveien 32E, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 489 436
Som sekundærbolig:	kr 5 957 745

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-4935

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, Ensjø, som omreguleres fra industri til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 14.12.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201312694
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201312694

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STÅLVERKSVEIEN 1, ENSJØ
Gnr. 130, Bnr. 105.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONV-201312694, datert 26.08.2014 og revidert 09.05.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur – friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 10 000 m².
Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet. Mot Malerhaugveien skal bebyggelsen legges i byggegrensen. Det tillates oppført støttemurer, trapper, ramper, avfallsbeholdere og trafo utenfor byggegrensene.
Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 20 % av takflaten i en høyde av 3,5 meter over underliggende takflate. Unntatt fra dette er nødvendig sikring og skjerming for takterrasser. Oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter. Rekkverk for sikring av felles takterrasser skal være inntrukket minimum 2 meter fra takflatens skjæring med fasaden i underliggende etasje.
Balkonger kan krage ut over bygningens fasadeliv med inntil 2,0 meter.

§ 3.3 Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og detaljering.
Bebyggelsen skal ha bestandige, lyse materialer av høy kvalitet og et moderne formspråk. Det skal være flate tak som legger til rette for takterrasser.
Eksponert garasjeetasje mot Stålverksveien skal utformes som en grønn terrengskråning.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

§ 3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være:
Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på cirka 20 m^2 BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

§ 3.5 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 25 % av boligenes samlede BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.
Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal mot stille side.
Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig.
Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.
Uteareal på dekke over parkeringskjeller, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på 80 cm. Minst 20 % av grøntareal over parkeringskjelleren skal ha et vekstlag på minimum 80 cm. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 40 cm. Det skal være variert beplantning, som inkluderer trær i uteoppholdsarealet og langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Trær som må felles i friområdet i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid, må erstattes med nye trær.

§ 3.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, renovasjonsløsning og interne gangveier inklusiv gangforbindelser og trapper fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet (Østre parkdrag).
Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.
Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og hvordan krav til håndtering av overvann på egen grunn er løst.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 Grønnstruktur – Friområde
Friområdet skal være offentlig.

§ 5.1 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise en universelt utformet gangvei med maksimal stigning 1:12 fra Østre parkdrag til fortauet langs Stålverksveien, en trapp langs Lillebergbekken fra Østre parkdrag til Stålverksveien, gjenåpning av Lillebergbekken, og en gangsti fra Østre parkdrag langs grense til nabo i nord, i Nordre tverrforbindelse, opp til Malerhaugveien. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse, materialbruk og beplantning. Plan for opparbeidelse av friområdet innenfor planområdet skal være godkjent samtidig med rammetillatelsen.

§ 6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes under terreng etter den til enhver tid gjeldene parkeringsnormen for «tett by». Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges, utformes og dimensjoneres for forflytningshemmede. Det tillates sykkelparkering på terreng.

§ 8 Miljøforhold

§ 8.1 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen og valg av løsning skal begrunnes. Valg av løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse, før det fattes vedtak om rammetillatelse. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første tiltak etter planen tas i bruk.

§ 8.2 Støy
Støynivået på uteoppholdsarealet og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak skal inngå i byggesøknaden og være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.
Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side. Leiligheter med soverom på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

§ 8.3 Fjernvarme
Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 9 Dokumentasjonskrav/sikringstiltak
Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal fagområdet for grunnundersøkelser / geoteknisk stabilitet og bæreevne være ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal:

- friområde med en universelt utformet gangvei til Stålverksveien være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.
- en trappeforbindelse fra Østre parkdrag til Stålverksveien langs Lillebergbekken være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

- det være tilrettelagt for at Lillebergbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde.

§10.2 Friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre parkdrag
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal friområde med gangsti fra Malerhaugveien til Østre parkdrag være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.3 Fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien langs planområdet være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.4 Nordre tverrforbindelse
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Nordre tverrforbindelse i Grønvoll allé mellom Malerhaugveien og Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§10.5 Grønvoll Park
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 344. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.01.2017

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet uten avvik den 30.03.2020 og sluttrapport for avfallshåndtering ferdigbehandlet den 22.04.2020.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
MALERHAUGEN PROSJEKT AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

UTSKRIFTSDATO: 22.12.2016 15:03:19

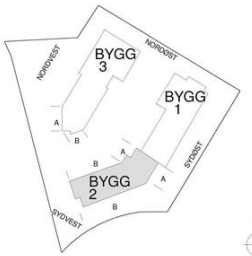


REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN.NR.: A.11.0 B2 050 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Stålverksveien 1
GNR: 130 BNR: 105

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
NEPTUNE PROPERTIES

ARCASA arkitekter
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
NABOVARSEL

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG 2 - 5.ETASJE

PROSJ.NR.:	DATO:	Author/	SKALA:	FORMAT:
2105	22.12.2016	Checker	1 : 100	A1

TEGN.NR.: A.11.0 B2 050 REV:

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Stålverksveien 1 - SENTRAL_Mette.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.12.2016 19:02:02

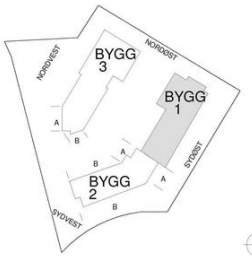


REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

TEGN.NR.: A.11.0 B1 050 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Stålverksveien 1
GNR: 130 BNR: 105

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
NEPTUNE PROPERTIES

ARCASA arkitekter
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
NABOVARSEL

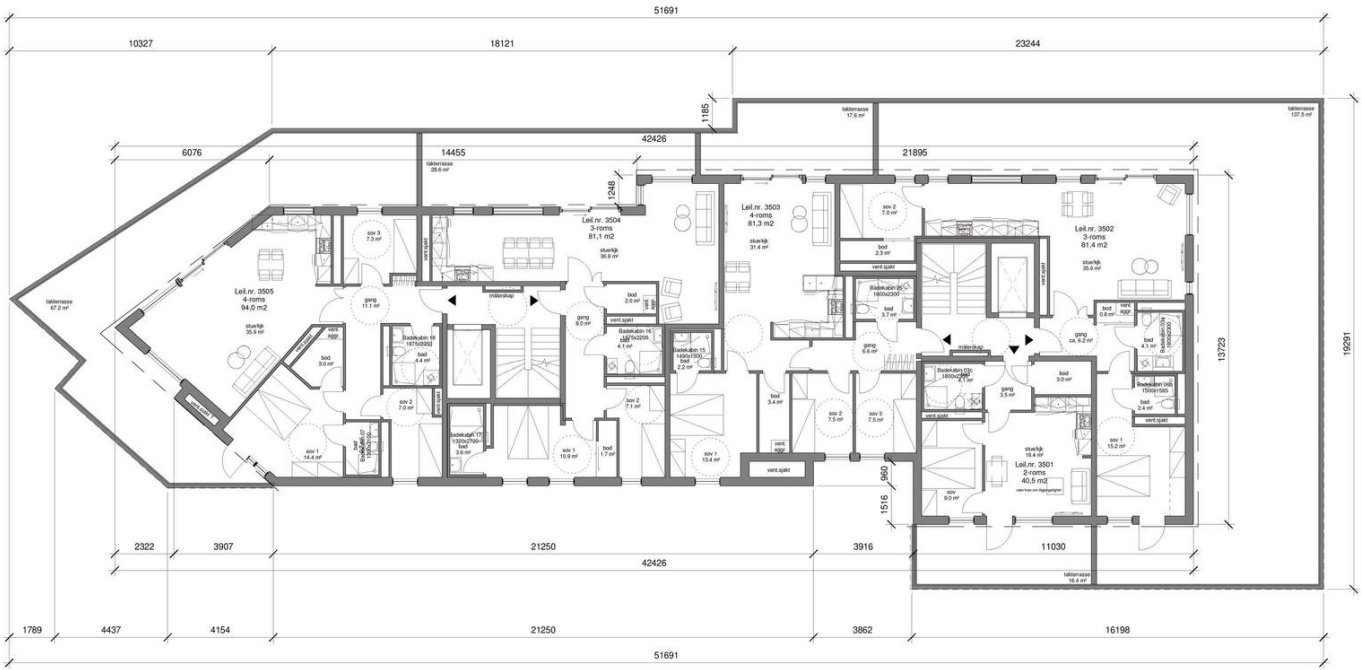
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG 1 - 5.ETASJE

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGNER/KONTR.:	SKALA:	FORMAT:
2105	22.12.2016	Author / Checker	1 : 100	A1

TEGN.NR.: A.11.0 B1 050 REV:

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Stålverksveien 1 - SENTRAL_Mette.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.12.2016 19:37:13

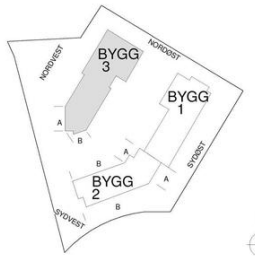


REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN.NR.: A.11.0 B3 050 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Stålverksveien 1
GNR: 130 BNR: 105

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
NEPTUNE PROPERTIES

ARCASA arkitekter
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
NABOVARSEL

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG 3 - 5.ETASJE

PROSJ.NR.:	DATO:	Author:	Checker	SKALA:	FORMAT:
2105	22.12.2016			1 : 100	A1

TEGN.NR.: A.11.0 B3 050 REV:

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
941975381
org.nr./fødselsnr.

Innsender
Adv. Marianne Bjaaland c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Doknr: 921730 Tinglyst: 09.08.2019
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet til parkering i fast eiendom

Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	**Org.nr.**
Stålverksveien 1 Bolig AS	917 395 721

Eiendom (avgivers)

Kommunenr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**
0301	Oslo	130	105

Beskrivelse av rettigheten til parkeringsplass på gnr. 130 bnr. 105 i Oslo kommune
Stålverksveien 1 Bolig AS, (selskap eid av Ensjøhøyden borettslag med org.nr. 921 416 741), eller den til enhver tid eier av gnr. 130 bnr. 105, har gitt Malerhaugen Prosjekt AS med org.nr. 912 125 149 (heretter kalt «eier») rettighet til 4 parkeringsplasser i garasjekjelleren på gnr. 130 bnr. 105.

Ensjøhøyden borettslag har rett til å anvise hvor eier kan parkere og har rett til å fastsette ordensregler for parkering, se mer i vedtektene til Ensjøhøyden borettslag. Eier kan bare overføre parkeringsretten til eiere av andeler i Ensjøhøyden borettslag med org.nr. 921 416 741. Eier har rett til å overføre rettighet til parkeringsplasser enkeltvis.

Eier skal betale felleskostnader pr. plass til Ensjøhøyden borettslag som fastsettes til et beløp som svarer til kostnadene med å drifte parkeringskjelleren. Følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal dekkes:

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.

Denne ugjenkallelige retten skal tinglyses på gnr. 130 bnr. 105 i Oslo kommune.

Oslo, 8/8-2019

Hjemmelshaver (avgivers) underskrift
Stålverksveien 1 Bolig AS

Lasse Røsnes

Knut Marius Bull Stokke

Retsvirkning iht. følgende avhendingshjemmel er ikke gitt.
991 975 381
org.nr./fødselsnr.

Innsender
Adv. Marianne Bjaaland c/o Boligbyggelaget Usbl
Postboks 8944 Youngstorget
0028 Oslo

Doknr: 921634 Tinglyst: 09.08.2019
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet til parkering i fast eiendom

Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	**Org.nr.**
Stålverksveien 1 Bolig AS	917 395 721

Eiendom (avgivers)

Kommunenr.	**Kommunenavn**	**Gnr.**	**Bnr.**
0301	Oslo	130	105

Beskrivelse av rettigheten til parkeringsplass på gnr. 130 bnr. 105 i Oslo kommune
Stålverksveien 1 Bolig AS, (selskap eid av Ensjøhøyden borettslag med org.nr. 921 416 741), eller den til enhver tid eier av gnr. 130 bnr. 105, har gitt eiere av andeler i Ensjøhøyden borettslag med org.nr. 921 416 741 (heretter kalt «eier» eller «eiere») rett til å parkere biler i garasjekjelleren på gnr. 130 bnr. 105.

Ensjøhøyden borettslag har rett til å anvise hvor eier av andeler med parkeringsrett kan parkere og har rett til å fastsette ordensregler for parkering, se mer i vedtektene til Ensjøhøyden borettslag. Eier kan bare overføre parkeringsretten til andre eiere av andeler i Ensjøhøyden borettslag med org.nr. 921 416 741.

Eier av følgende andeler i Ensjøhøyden borettslag org.nr. 921 416 741 har rett til å parkere én bil i garasjekjelleren:
Andelsnummer. 8, 9, 11, 13, 20, 22, 23, 24, 29, 31, 33, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 50, 56, 62, 63, 64, 66, 68, 74, 81, 83, 84, 85, 87, 92, 94, 97, 100, 102, 104, 106, 107, 108, 109, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 125, 126, 127, 130, 131, 132 og 133.

Eier av følgende andeler i Ensjøhøyden borettslag org.nr. 921 416 741 har rett til å parkere to biler i garasjekjelleren:
Andelsnummer 48, 49 og 124

Eier skal betale felleskostnader pr. plass til Ensjøhøyden borettslag som fastsettes til et beløp som svarer til kostnadene med å drifte parkeringskjelleren. Følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal dekkes:

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.

Denne ugjenkallelige retten skal tinglyses på gnr. 130 bnr. 105 i Oslo kommune.

Oslo, 8/8-2019

Hjemmelshaver (avgivers) underskrift
Stålverksveien 1 Bolig AS

Lasse Røsnes

Knut Marius Bull Stokke

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0523/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Malerhaugveien 32E 0661 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no