PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MALERHAUGVEIEN 32F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo fra forretningsfører

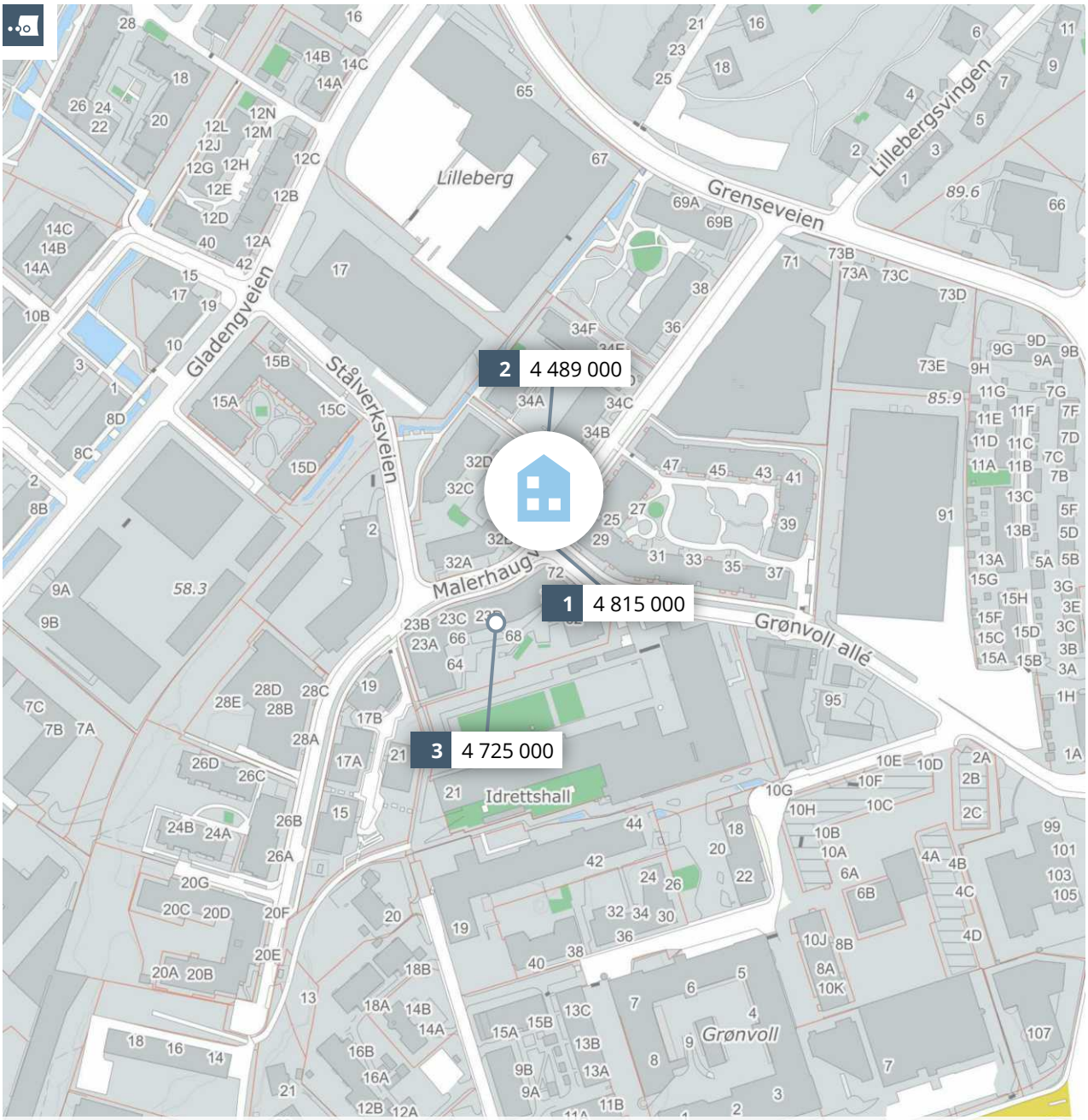
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2026

Ferdigattest og godkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budgivning



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 32 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 25.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malerhaugveien 32 F, 0661 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 130 BNR 105 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

4 480 000

315 000 Fellesgjeld

4 795 000 Totalt

106 667 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	4 103
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Malerhaugveien 32 E 49 m² 2019 1. etg 1 sov				24.08.2025	4 500 000	**4 500 000**	315 000	4 815 000	**98 265**
2	Malerhaugveien 32 F 43 m² 2019 1. etg 1 sov				10.02.2026	4 190 000	**4 190 000**	299 000	4 489 000	**104 395**
3	Grønvoll allé 68 43 m² 2022 1. etg 1 sov				14.11.2025	4 750 000	**4 725 000**	0	4 725 000	**109 884**

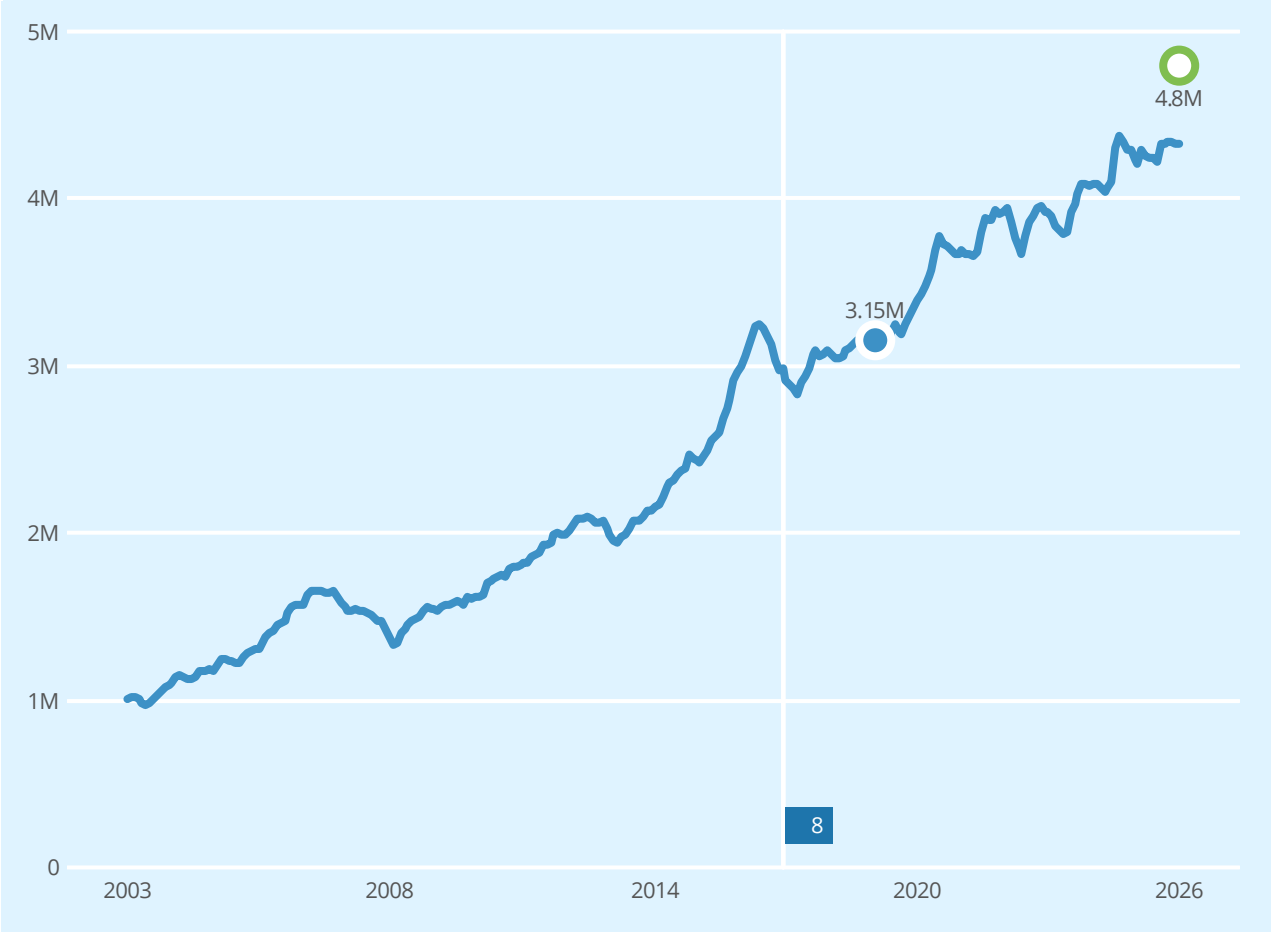
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.2020		23.12.2020	-	1 840 000	315 000	2 155 000	9
02.09.2019		02.09.2019	-	2 835 000	315 000	3 150 000	

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå

19
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 218 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

7.6M
7 576 000 Salgspris i snitt
7 528 000 Prisantydning i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 667 Malerhaugveien 32 F
Totalpris 4 800 000
106 399 Ensjø øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 161 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Malerhaugveien 32 F 0661 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	50 m^2
BRA-i:	45 m^2
Rapportdato:	17.6.2026 (Gyldig til 17.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	0	0	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44376

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2026	**17.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Oda Marie Nilsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 04.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boligselskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Malerhaugveien 32 F, 0661 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**130**	Bruksnr:	**105**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**3**	Leilighetsnr:	**3**		
Byggeår:	**2019** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i betong og stål. Fasader med stående kledning, fasadeplater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 4748.1 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig/privat. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 220-248 cm).	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**45**	**5**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,5 m2. Nr. 3. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører boligselskapets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte aksjeeier.
Boligselskapet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Treplatting, antatt fundamentert på mark. Størrelse: 11 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør (EI30/35db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremlagt faktura opplyser om bytte av HGU hengsler tilknyttet 1 soveromsvindu i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

HTH kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplater, oppvaskkum, ventilator, glassplate over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 23/04-2021 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Sprinkleranlegg er etablert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert.
Avløpsanlegg gis TG-1 grunnet alder.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-1 grunnet alder.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må boligselskapet kontaktes.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

For eventuell dokumentasjon må boligselskapet kontaktes.

6.11 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater og systemhimling.

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.15 Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Utvendig screen.

Frenlagt faktura opplyser at ny screen ble montert i 2025.

Oppsummering TG-1

Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

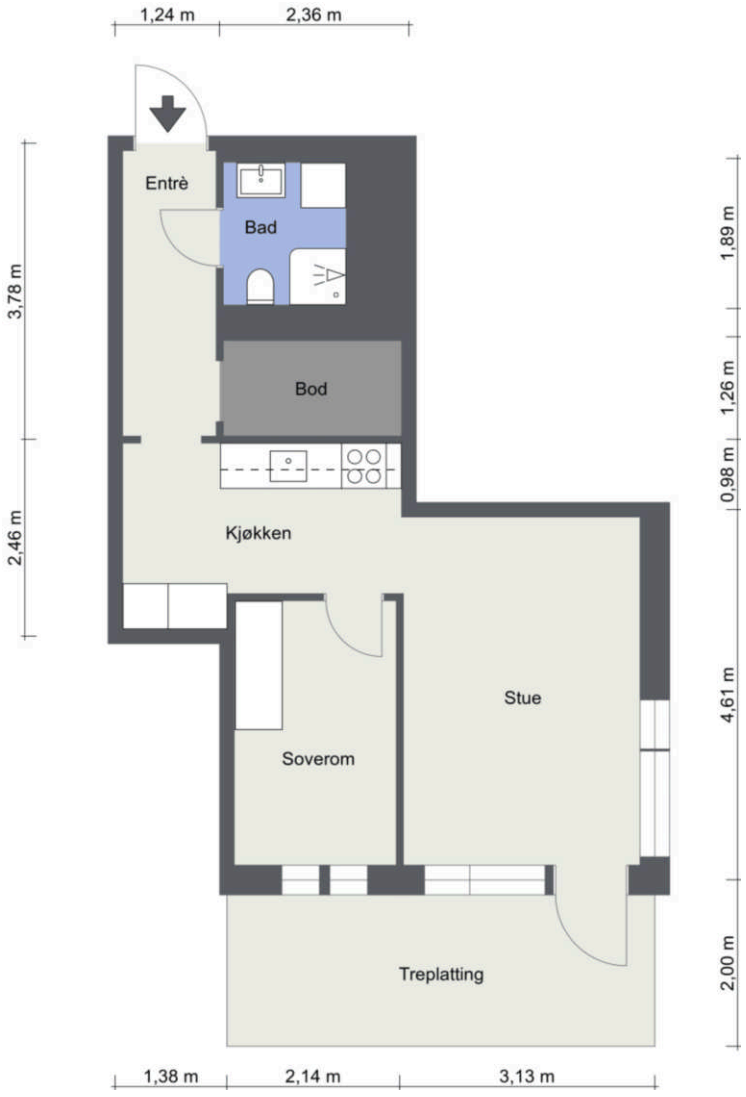
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

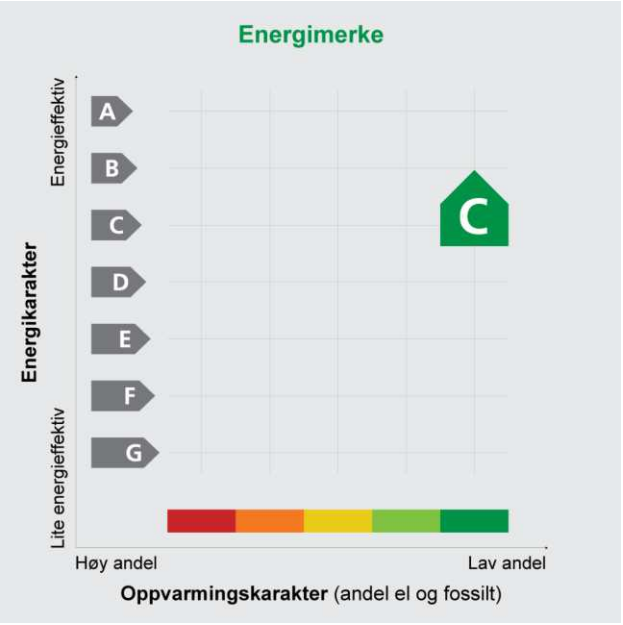
Hovedbygg

U. etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 32F
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619123
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2019-1008630
Dato	20.05.2019



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	3944,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 32F
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0102
Dato: 20.05.2019 21:32:41
Energimerkenummer: A2019-1008630
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Erichsen & Horgen A/S v/ Adam Sjåstad

Gnr: 130
Bnr: 105
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300619123

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	284599292
ByggIdentId	588479783
BruksenhetsIdentId	598537291
AdresseIdentId	598360629
VegAdresseIdentId	285180291
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	105
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Malerhaugveien 32F
Postnummer	0661
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300619123
Bolignr.	U0102
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.05.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1666 m²
Areal tak	590 m²
Areal gulv	590 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	680 m²
Oppvarmet BRA	3944 m²
Totalt BRA	3944 m²
Oppvarmet luftvolum	9857 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	15,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,32 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	90 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.5.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Erichsen & Horgen A/S
Navn person	Adam Sjåstad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	22,7
Ventilasjonsvarme	6,1
Varmtvann	29,8
Vifter	10,0
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	412901 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	256389 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	412901 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	183816 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	229085 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	412901 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,3 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260132
Addresse	Malerhaugveien 32F		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Oda Marie Nilsson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Nov. 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

7591158

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Oda Marie Nilsson*

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/3	**Fødselsdato eier:**	21.01.1991
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående		
0661 OSLO	**Eiere:**	Oda Nilsson		
Organisasjonsnr: 921 416 741	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 103**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 366
	Felleskostnader	2 161
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199
Måler:	1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/3 (16081 - 3)	236
	1608 Techem avleser - Varmtvann: Å konto varmtvann 1608/3 (16082 - 3)	141

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):	315 000	Gjeld siste årsoppg.:	315 000
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 03.06.2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 03.06.2026: 55 577 000

Andel av saldo: 315 000

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 368,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	315 000	Andre inntekter:	383
Annen formue:	14 343	Utgifter:	16 772		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 835 000

Boligopplysninger:

Ensjøhøyden Borettslag	**Vår ref.:**	1608/3	**Fødselsdato eier:** 21.01.1991
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående	
0661 OSLO	**Eiere:**	Oda Nilsson	

Organisasjonsnr: 921 416 741

7: Pålydende

Andelsnr:	3	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:	19.08.2019	Første innflytting:	19.08.2019	SSBnr:	U0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
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.:**	1608/3	**Fødselsdato eier:**	21.01.1991
Malerhaugveien 32 F	**Type:**	Borettslag frittstående		
0661 OSLO	**Eiere:**	Oda Nilsson		

Organisasjonsnr: 921 416 741

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

3-2 Parkering og boder

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

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

3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

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

3-4 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4 VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

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

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

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

7 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

ENSJØHØYDEN

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

1. Gjelder alle områder

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

2. Oppgang og fellesområder

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

3. Avfallshåndtering

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

4. Kjeller

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

5. Felles takterrasse

- Det er forbudt å røyke på felles takterrasse.
- Støy unngås mellom 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.
- Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen.

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

6. Oppussing og feil direkte tilknyttet din leilighet

- Ensjøhøydens vedtekter definerer Borettslagets og Andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under Borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette særskilt søkes om til Styret.

7. Grilling

- Elektrisk og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse. Det skal vises hensyn til naboer ved stekeos.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.

8. Systemnøkkel og postkassenøkler

- Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse.
- Kopier av systemnøkkel og postkassenøkkel bestilles fra Styret gjennom eget skjema og betales av beboer direkte.
- Portåpnere til garasjen kan bestilles fra Styret.

9. Skade på felleseiendeler

- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

10. Rotter eller andre skadedyr

- Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

11. Dugnad

- Det er dugnadsplikt en gang i året ± normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.
- Dugnadsbonus utbetales etter oppmøte eller godkjent fravær.

12. Informasjonsplikt ved utleie

- Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

13. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.

- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

- Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseierne.

- Ved utleie av parkeringsplass skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefonnummer til leietaker.

- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjeanlegget.

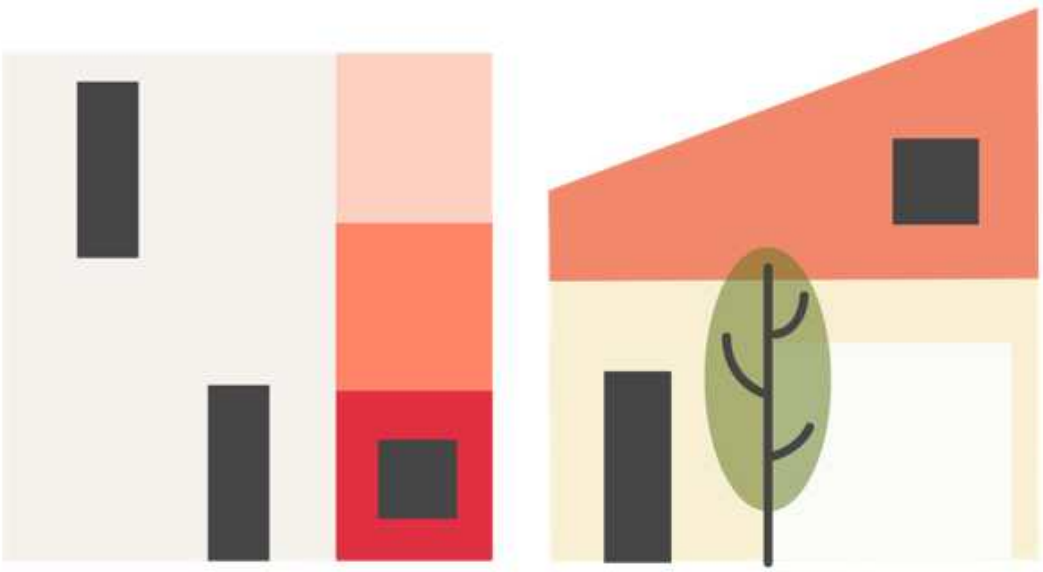
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

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

- Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

- Ved rengjøring av hele garasjen plikter bruker etter varsel å flytte bilen og rydde garasjeplassen.

- Både brukere og eiere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt.



INNKALLING 2026

Ensjøhøyden Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Styrets innstilling: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 265 000 godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 265 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bemerkninger og svar

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

6. Valg

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

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

- Morten Larsen

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

- Magnus Bauer
- Sven-Arne Strømsvåg

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

- Siren Elise Dversnes Dahle
- Sigurd Grøneng
- Ida Lunde

6.3 Valg av valgkomite

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

- Arnt Myklebost
- Kristine Stadskleiv

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Ensjøhøyden Borettslag

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

Balanse 2025 Ensjøhøyden Borettslag

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

Balanse 2025 Ensjøhøyden Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Tone V S Johansen Styreleder	Morten Larsen Styremedlem	Mads S. Storruste Styremedlem

Kelechi Erik Eribe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget består av 133 enheter.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Tone V S Johansen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Kelechi Erik Eribe (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Morten Larsen (sign.)	09.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

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

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Ensjøhøyden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Reidar Ness

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 265 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Dørpumpe til sykkelrommet

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

Forslagsstiller har valgt å trekke saken

Vedtak:
Forslaget ble ikke behandlet

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

- Morten Larsen

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

- Magnus Bauer
- Sven-Arne Strømsvåg

Vedtak:
Valgt ble: Morten Larsen for 1 år.

Valgt ble: Magnus Bauer for 2 år.

Valgt ble: Sven-Arne Strømsvåg for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

- Siren Elise Dversnes Dahle
- Sigurd Grøneng
- Ida Lunde

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

Valgt ble: Sigurd Grøneng for 1 år.

Valgt ble: Ida Lunde for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

- Arnt Myklebost
- Kristine Stadskleiv

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

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Myklebost for 1 år.

Valgt ble: Kristine Stadskleiv for 1 år.

Protokoll for Ensjøhøyden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Hans Reidar Ness (sign.)	26.03.2026

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

E-02



BYGG 1 boder

Antall leil	= 49 stk
Behov à 5 m2	= 40 stk
Inntegnet oppg 1	= 14 stk
Inntegnet oppg 2	= 3 stk
Inntegnet i U2 (bygg 3)	= 23 stk

Bod til leil 1006 er holdt utenom; S-bod er tilknyttet leil.

Behov à 8 m2	= 8 stk
Inntegnet	= 8 stk

REV: DATO BESKRIVELSE SIGN: KNTR

TEGN.NR: A.11.0 B1 0U1 REV:

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

LOKALSENTRINGSFIGUR:



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 - UNDERETASJE

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

TEGN.NR: A.11.0 B1 0U1 REV:

FILNAVN: C:\Revit\Lokal\Ler\Stålverksveien 1 - SENTRAL_Mette.rvt

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Malerhaugveien 32F, 0661 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 105, andelsnr. 3 i ENSJØHØYDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
