



aktiv.

Malerhaugveien 29, 0661 OSLO

**Lækker 3-roms hjørneleilighet fra
2023 | Balkong på 13m² | 2 bad |
Heis og garasje | Store vinduer | VV
og fyr. Inkl.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 750 000,-
Omkostn.: Kr 218 750,-
Total ink omk.: Kr 8 970 100,-
Felleskostn.: Kr 3 733,-
Selger: Marita Helgesen Kvaal
Even Lien Omstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 9358 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 79
Snr. 151
Oppdragsnr.: 1006250146

Lekker 3-roms
hjørneleilighet fra 2023 |
Balkong på 13m² | 2 bad |
Heis og garasje |

Velkommen til hyggelige Malerhaugveien 29!

Her får dere et lyst og moderne hjem dere kan flytte rett inn i.
Leiligheten har en gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med alt
dere trenger!
Varme dager kan nytes ute på den store balkongen. Med kort vei til
parker, kollektivtrafikk og svært godt servicetilbud, vil dere trives her!

Kort fortalt:
Garasjeplass med elbil-lader
Nydelig balkong på hele 13m²
Selveier
Nybygg fra 2023 med nybygg garanti
Vannbåren gulvvarme med enstavs parkett
Takhøyde opptil 264 cm.
Gode lysforhold og store vindusflater.
2 delikate bad
Franske balkonger.
Flere flotte fellesarealer og takterrasse
Få minutters gange til T-bane (1-4)
Nærhet til både Helsyr og Ensjø Torg



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Nabolagsprofil.....57
Forbrukerinformasjon 147
Budskjema 148



Velkommen til Malerhaugveien 29! Her får dere et fantastisk, lyst og moderne hjem dere kan flytte rett inn i!

Lys stue

Her får du en lys og moderne 3- roms hjørneleilighet beliggende i byggets 4. etasje. Stuen er luftig og byr på gode møbleringsmuligheter. Rommet fylles med naturlig lys fra to himmelretninger gjennom vinduer som strekker seg fra gulv til tak.

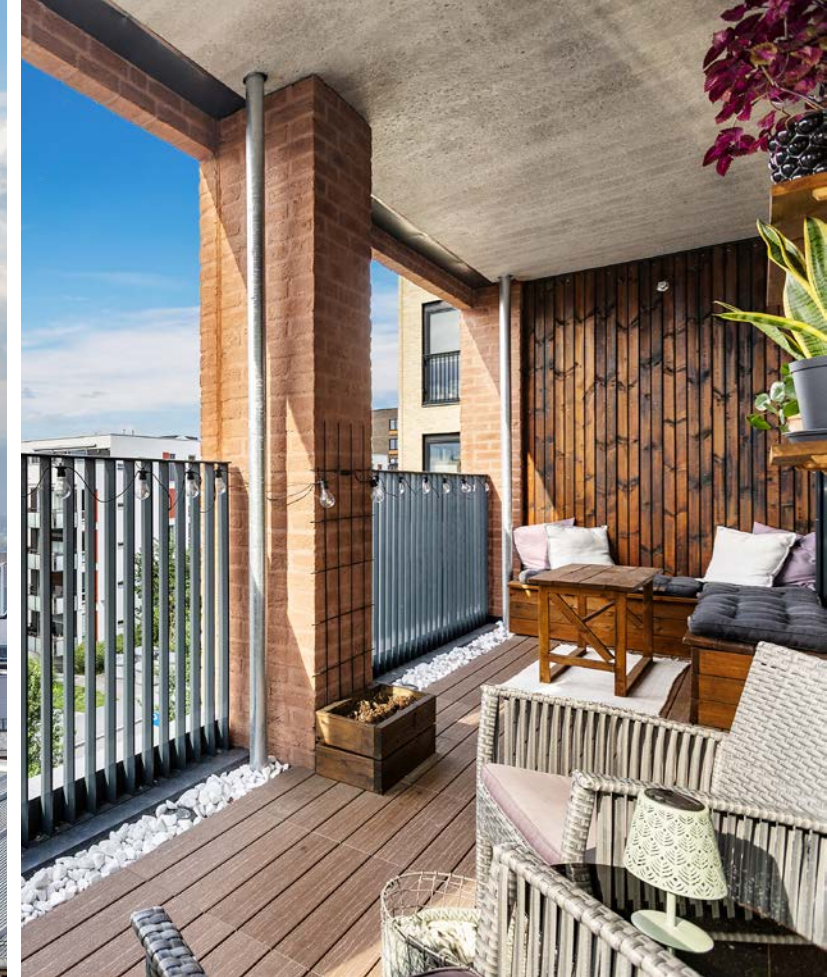
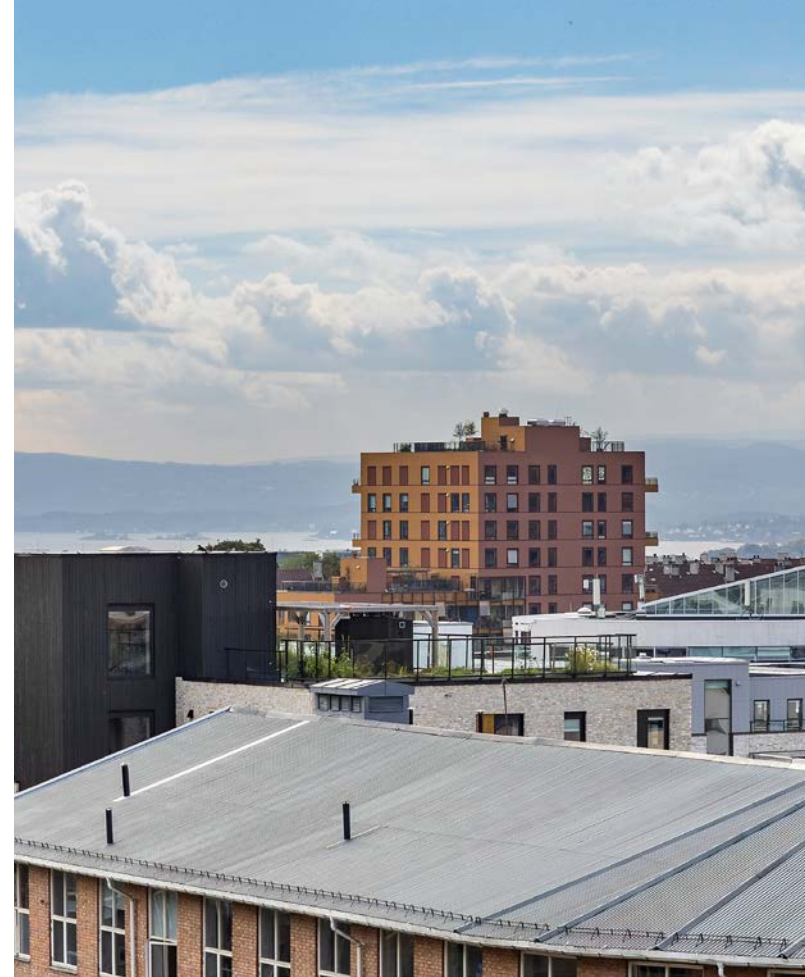




Fra stuen er det utgang til balkong på
13m².

Stor balkong

Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen har god plass til å innrede med ønsket utendørsmøblement. Fra balkongen har du til på med sjøgløtt usikt. Balkongen er overbygget slik at dere kan nyte balkonglivet selv om det skulle komme en dråpe eller to fra himmelen.





Nybygg fra 2023 - Gjennomgående høy standard!

Pent kjøkken

Kjøkkeninnredningen fremstår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Boligen har en svært sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken – noe dagens eier selv har satt stor pris på. Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid!



Soverom I

Lyst og luftig hovedsoverom med sjarmerende fransk balkong. Hovedsoverommet har store vindusflater og svært gode luftemuligheter. Gode oppbevaringsmuligheter gjør soverommet både ryddig og funksjonelt. Her har dere direkte tilgang baderom.



Bad I

Eget bad rett fra soverommet - en rolig og privat sone i hjemmet. Plasstilpasset baderomsinnredning med helstøpt benkeplate, servant med underskap for oppbevaring, og praktisk nisje til vaskemaskin. Pent flislagt bad med downlighets i himling.





La oss ta veien videre inn til soverom II.

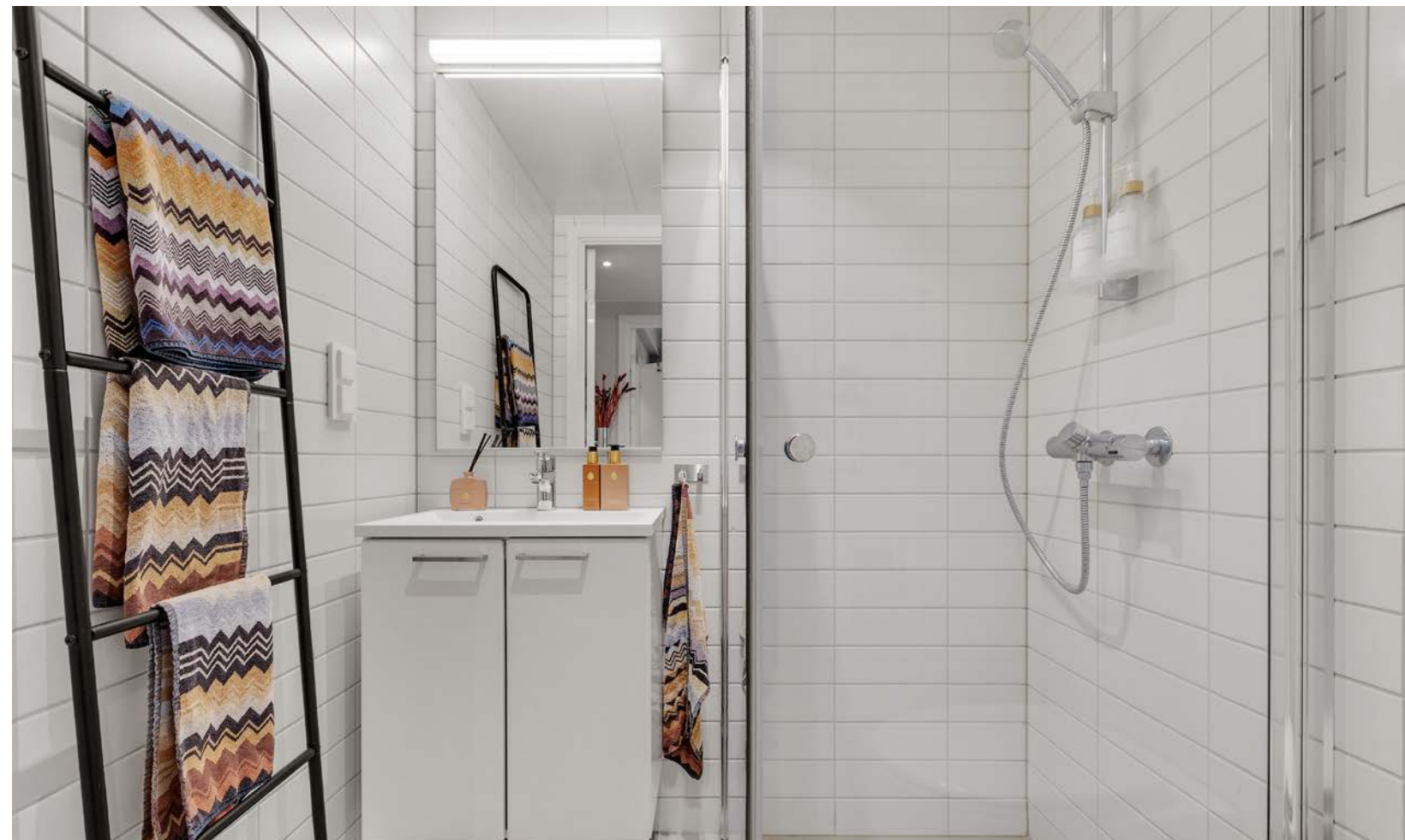
Soverom II

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Store vindusflater fra gulv til tak sørger for rikelig med lys. Soverommet er malt i en behagelig blåfarge.



Bad II

Bad nr. 2 er av god størrelse. Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, heldekkende servant med underskap, speil med lys over
og veggmontert wc.

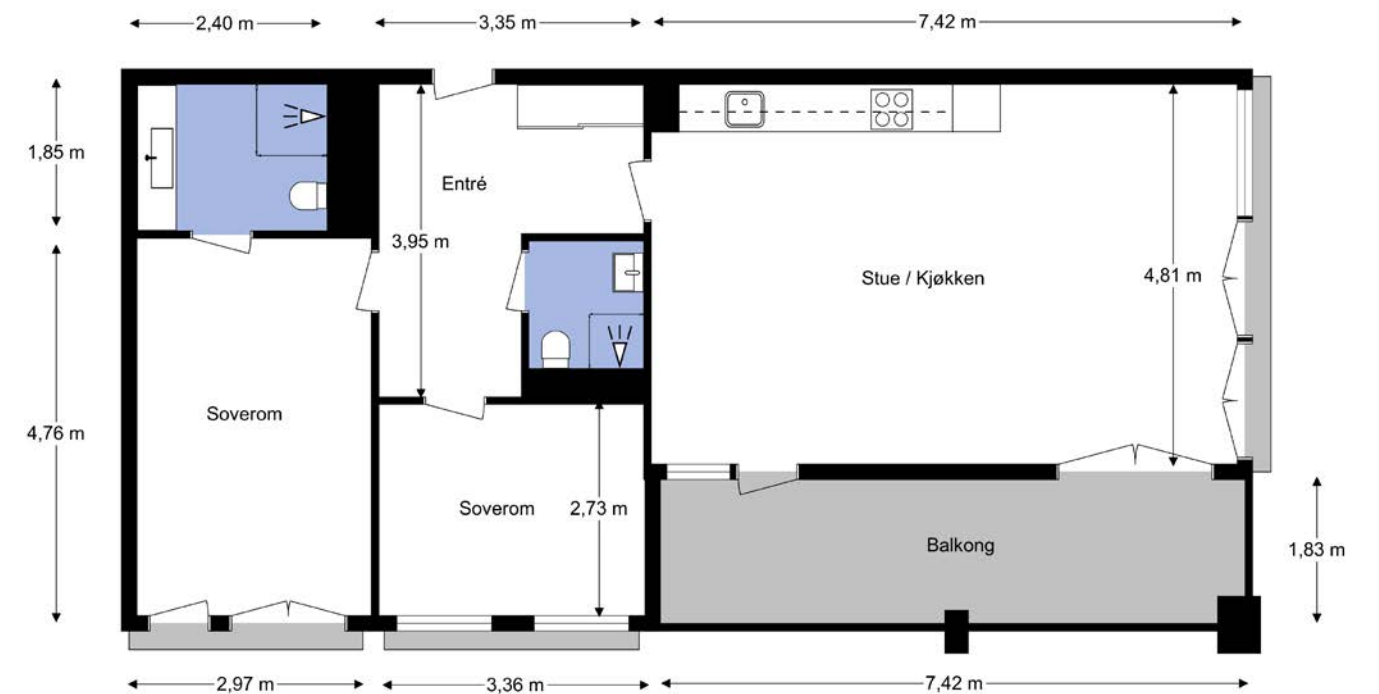


Velkommen hjem!

Entréen binder alle rommene sammen på en naturlig måte. Hyggelig entré med rom for oppheng av yttertøy. Heis i bygget gir enkel adkomst.



4. etasje



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



Følger med garasje plass merket med
nr.48, det er montert elbil-lader på
plassen.

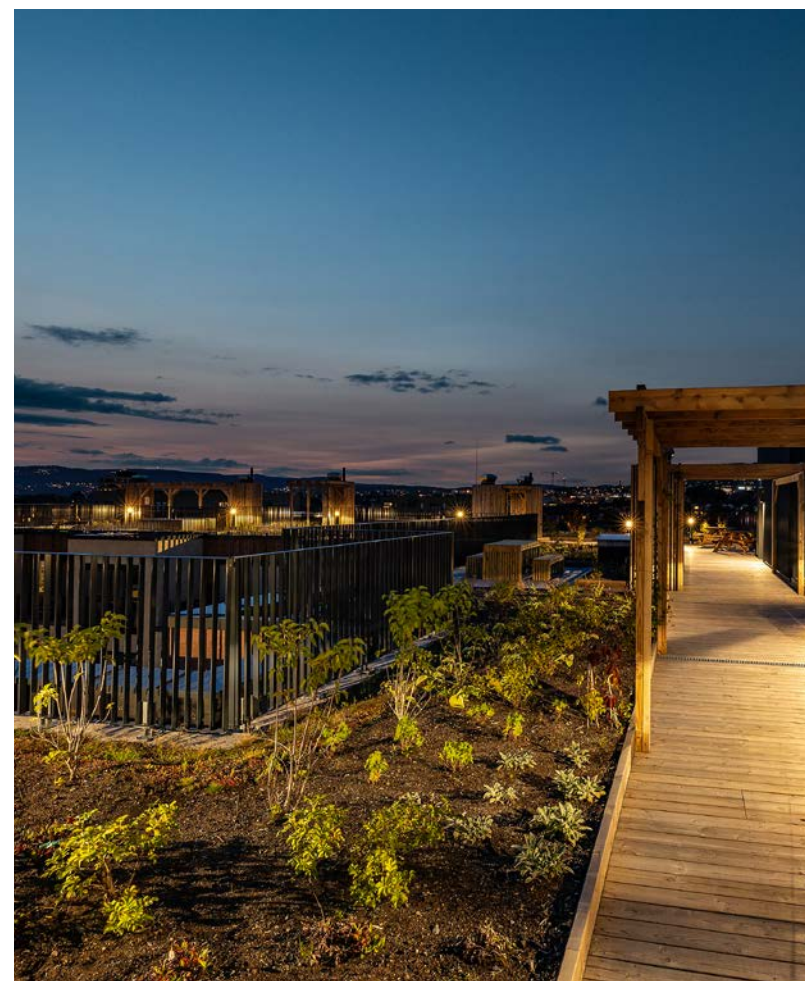
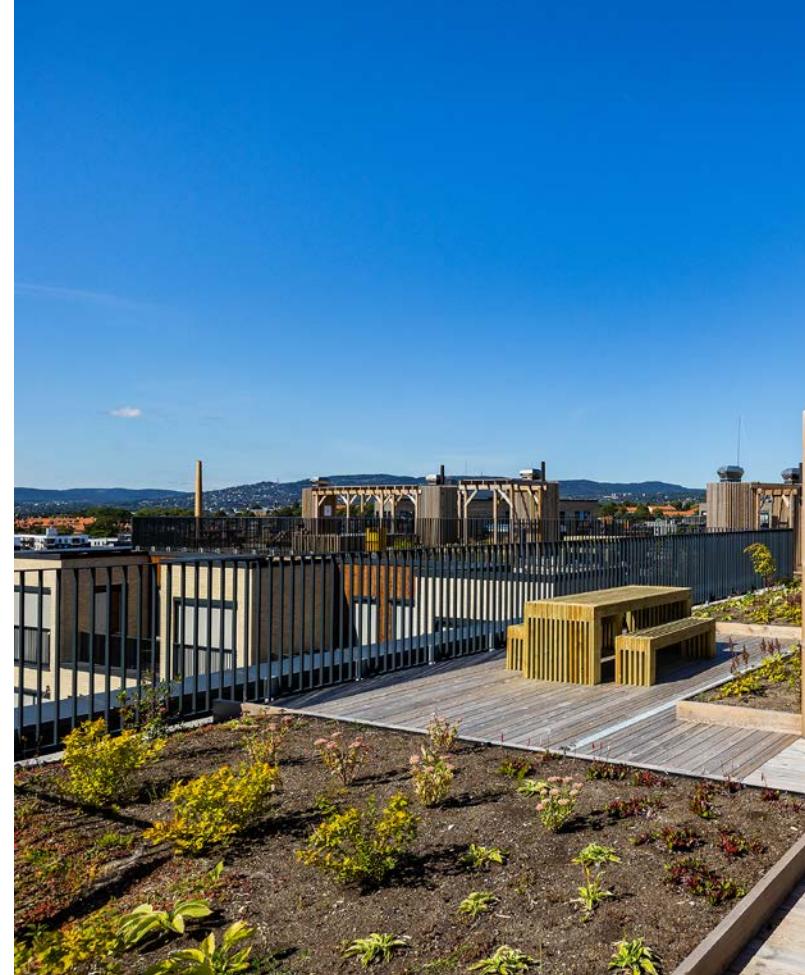
Ditt nye nabolag?

Gjennomførte fellesområder med god beplantning, lekeapparater og flere hyggelige sittegrupper.



Fanatastisk takterrasse

Stor felles takterrasse med sol hele dagen! Sameiet tilbyr en flott fellesstue med plass til større arrangementer. Denne leies ut til beboere til 500,- kr i ukedagene og 1000,- kr i helgene. I 1. etasje er det stort aktivitetsrom med kjøkken som leies ut til beboere.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Kjellerbod.4. etasje
BRA-i: 80 m² Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/
kjøkken,og Bad 2.

TBA fordelt på etasje

4. etasje
13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m².
Bod er merket med nr.234.
Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 13,2 m² og er avrundet til 13 m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.48, det er montert elbil-lader på plassen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9358 m²

Beliggenhet

Området rundt bærer preg av en moderne og urban livstil. Sentralt, med kort vei til skoler, parker og offentlig kommunikasjon. Kun en kort spasertur unna ligger T-banestasjonen på Ensjø og Helsfyr,

som har forbindelser for fire T-banelinjer med minimal ventetid ned mot sentrum. I tillegg har du kort gåavstand til mange av byens bussruter med Etterstadgata som nærmeste busstopp. Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo. I nærområdet finner man alle fasiliteter i behagelig avstand.

Moderne treningssenter, idyllisk park, butikker og kafeer kan man finne en kort promenade unna. Fyrstikktorget i nærheten byr på det meste av tjenester. Det er flere grønne friområder i nærhet som er populære bruksområder sommer som vinter. Flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten som Tøyenparken, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, Vålerenga, Hovindammen og ikke minst Kampen Park og Kampen Barnebondegård for de små.

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

Malerhaugen; Midt imellom to populære områder: Rett ved siden av Malerhaugen ligger populære Vålerenga. Vålerenga er omgitt av vakre og sjarmerende rekreasjonsområder, som for eksempel Vålerengaparken, Kampenparken, Alnaelva og nå nye Vålerenga stadion. Etter at Strømsveien ble stengt med bommen ved Galgeberg og Vålerengatunnelen ble ferdigstilt, er Strømsveien og

Vålerenga i dag trafikkstille. Området betegnes som barnevennlig, med Vålerenga skole/Kampen skole og flere barnehager et steinkast unna.

Ensjøbyen er et annet interessant område, like i nærheten av leiligheten, som har vært i sterk vekst de siste årene. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010.

Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn.

Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel. Benytter du deg av T-banen på Ensjø frakter den deg enkelt rundt om i byen, og du er på Jernbanetorget etter tre korte stopp.

Barnehager og skoler:
- Fyrstikkesken barnehage
- Fyrstikkalléen barnehage
- Kampen skole (1-7 kl)
- Hasle barneskole (1-7 kl)
- Teglverket skole (1-10 kl)
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen ungdomsskole.
- F 21 - Fyrstikkalléen vgs.
- Etterstad videregående skole

Lokale godbiter
For de voksne har nærområdet flere spennende og unike tilbud som Kampen Bistro, Vålerenga

Vertshus, Lille Kampen Kafe, Never Forget Sushi og den sjarmerende nabolagsrestauranten Smia, med Oslos hyggeligste uteplass i bakgården. I tillegg finner du også Safe as Milk, en herlig gastrobar på Ensjø, Nor Helsfyr som byr på kafé hygge, samt nabolagsrestauranten Galgen med bakgård på Galgeberg.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trer

Dører
Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Etasjeskille
Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. Ladeboks er installert på parkeringsplass.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Da de malte bygget var ikke betongen helt tørr som gjorde at det kom en liten flekk med vann i taket på soverommet. Det er utbedret av utbygger gjennom nybygg garantien. De har boret hull i taket og tørket betongen og sparklet og malt over på nytt. Det er ikke vært vannlekkasje fra nabo eller lignende. Arbeid utført av Strukta AS.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja. Styret har informert om at et begravellesbyrå ønsker å kjøpe næringslokalet i 1 etg der de ønsker å etablere kjølerom og stellerom. Det er ikke avklart enda.

Standard

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

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Bad 1:
Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Takflate er belagt med lakkert plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Badet er av type badekabin, med eget membran system utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.

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

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for

tilluft.

Bad 2:
Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

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

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

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

Balkong:
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.13m². Gulvet er belagt med plater på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,28m.

Innvendige overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,64m.

Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Tekniske installasjoner:
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på badene.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
Det er observert manglende klammer på vannrør, i samleskap på lite bad.
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Annet
- Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
- Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Elektrisk anlegg er av type skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Følger ikke med:
- Skap på veggen mot gangen.

Hvitevarer

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Altibox / Viken Fiber leverer internett (1000 x 1000 MBPS) til alle leilighetene og er inkludert i felleskostnadene. Kabel-TV kan bestilles fra Altibox til den enkelte leilighet mot et eget tillegg.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Følger med garasje plass merket med nr.48, det er montert elbil-lader på plassen.

Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt som en egen anleggseiendom. Det vises til vedtekter for Malerhaugveien 25 garasjesameie. Sameiere som kjøper parkeringsplass i Garasjeanlegget erverver en ideell andel i Garasjesameiet og har rett til bruk av en angitt parkeringsplass i Garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Garasjesameiet.

Rett til Parkeringsplass kan bare selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon eller til en annen aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.
Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til

aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.
Utleie utover dette er ikke tillatt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3662988

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten. Samlestokk med rørkurser og måler er plassert på bad.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

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

Formuesverdi primær

Kr 1 847 745

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 390 980

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

80/13361

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Felleskostnader: drift 3.209,-

Tilleggsytelser: TV / Bredbånd 249,-

Objekt: Garasjeplass nr 48 (21261 - 48) 275,-

I tillegg inkluderer felleskostnadene blant annet bygningsforsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, renhold, drift og vedlikehold, TV/bredbånd og A-konto fjernvarme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3733

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Malerhaugkvartalet

Organisasjonsnummer

931807927

Om sameiet

Leiligheten tilhører Sameiet Malerhaugkvartalet som består av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Styrets arbeid 2024:

Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Styret har i løpet av året mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende.

De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler bl.a. reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje. For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Årsmøtet 2024 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen. Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig rundt for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig rundt og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor. Vi har også en del dialog og møter med det interne

borettslaget M41. De har rettigheter på bruk av adkomst, utearealer, avfallstasjoner og takterrasse. I tillegg deler vi på garasjeanlegget. Vi har derfor inngått flere avtaler sammen med styret i M41, og borettslaget faktureres etter brøk basert på avtale om kostnadsfordeling og viderefakturering.

Økonomi

I juli ble det klart at sameiet hadde dårlig likviditet og trengte kapital for å innfri sine forpliktelser. Årsakene var flere, men den den viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune var økte mer enn budsjettet, og at regningen for hele fjoråret forfalt samlet. Dette kom litt uventet. Samtidig har det vært en stor kostnadsvekst i samfunnet, og stipulerte fellesutgifter som ble satt opp av USBL dekket ikke på langt nær de faktiske kostnader i den dyrtiden vi er inne i. Oslo Kommune økte gebyrene for vann nesten 30 % (!), avløp 6 % og renovasjonsgebyret med 4%. Så er det slik at de kommunale avgiftene står for nesten 20 % av sameiets totale kostnader, og dermed blir kostnadsøkningen brutal. Styret så seg derfor nødt til å innhente en ekstra måneds innbetaling av felleskostnader fra sameierne, og også samtidig øke felleskostnadene 10%. Vi måtte også øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra årsskiftet, med bakgrunn i kostnadsveksten. Det var ubehagelig, men nødvendig. Vi har ingen andre inntekter enn det vi mottar fra sameierne, og vi er nødt til å innfri våre økonomiske forpliktelser.

Parallelt med dette tok styret en ny gjennomgang av alle kostnader som kunne kuttes. Vi stengte en søppelbrønn, og sparte med det 153 tusen kroner, vi har kuttet

vaktmestertjenestene fra tre til to dager i uken, vi klarte å etablere en ny bredbåndsavtale med vesentlig bedre betingelser, selv om vi ikke hadde avsluttet bindingstiden med leverandøren utbygger hadde valgt. Vi har sjekket med flere leverandører på drift av strøing/brøyting i vinter og valgt det rimeligste alternativet. Vi har byttet forsikringsselskap fra IF til Tryg, og hadde en rekke tilbydere med i anbudsrunden. Resultatet etter lange forhandlinger var en reduksjon på 160 tusen i året. Vi søker også etter midler der vi kan, og har mottatt økonomisk støtte til fellesarealer, benker og beplantning på totalt 80 tusen fra USBL. En gjennomgang med utbygger Strukta ga reklamasjon på kroner 27 tusen med bakgrunn i ødelagte planter. Sameiets økonomi er nå under kontroll, men likviditeten er tidvis presset. Derfor ønsker vi å opparbeide en buffer, også for å kunne drive fremtidig vedlikehold uten å be sameierne om store innskudd, men at dette delvis kan dekkes inn av midler på konto. Dette er et langsiktig arbeid, og vi er generelt nøysomme med bruk av sameiets midler.

Fjernvarme/individuelle målere
Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle installeres individuelle målere i hver seksjon som måler forbruk av fjernvarme og varmtvann slik at kostnadene til fjernvarme fordeles basert på forbruk. Sameiets leverandør av avregning og fakturering er Lyse Energi som valgt på årsmøtet. Siden årsmøtet 2024 har styret jevnlig hatt dialog og møter med Lyse Energi og deres underleverandør av målere Brunata, samt rørlegger-selskap. Den 01.01.2025 begynte avlesning av forbruket i seksjonene hvor samtlige

fikk installert målere før nyttår. Første faktura blir utsendt i april og inneholder forbruket fra januar til mars 2025. Årsaken til at prosjektet har tatt noe lengre tid og er kompleks er at vi deler viktig infrastruktur med Malerhaugveien 41 borettslag blant annet fjernvarme og ventilasjon hvor borettslagets forbruk også skal måles og fordeles.

Felleslokalene
Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: Aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39, og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene ble ferdigstilt for utleie i april/mai 2024.

Aktivitetsrommet ble skilt av fra inngang sykkelgarasje med eget inngangsparti, ny inngangsdør, ny vegg, større kjøkken, stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. Montering av bord/stoler/oppheng og maling av vegger ble gjort på dugnad fra medlemmer i styret og nærstående familie. Kjøkkenet ble oppgradert med overskap, en ekstra oppvaskmaskin, to komfyrer og utvidet benkeplate. Det ble også hengt opp store bilder med motiver fra nærområdet. Sofagruppe ble hentet gratis på Finn. De fleksible møbleringsmulighetene gjør at rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Loftstua på takterrassen har også blitt betydelig oppgradert med større kjøkken, platetopp og bord/stoler og lamper. Rommet egner seg for selskaper på inntil 16 personer. På

sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen i umiddelbar tilknytning til lokalet. Der tenkte vi å dele av med uttrekkbare levegger, men disse har vist seg vanskelig å feste, så styret jobber med en annen løsning. Det finnes eget toalett i tilknytning til begge lokalene. Toalettet på takterrassen ble dessverre gjenstand for gjentatt misbruk og tilgrising, og som en konsekvens av dette måtte vi begrense bruken av dette til kun gjelde gjester i Loftstua. Vi vil forsøke å ha toalettet allment åpent i sommersesongen for alle brukere av takterrassen, og vi setter vårt håp til at dette skal kunne la seg gjennomfør uten uønskede hendelser som gjør at vi må stenge igjen.

Lokalene har vist seg svært populære blant beboerne, og bare i perioden mai – desember 2024 var det totalt sett ca 100 reservasjoner av enhetene. Helgene har klart hatt det største belegget, mens det man-ons har vært en del ledig kapasitet. Begge rommene koster kr. 1000,- i helg og kr. 500,- for hverdager. Betalingen er viktig for å sikre nedbetaling av de store investeringene, vedlikehold og renhold. Antall leiedøgn har vært klart over hva styret hadde forventet. Styret vil fortløpende vurdere leieprisene med utgangspunkt i behovet knyttet til fremtidig vedlikehold og løpende renhold.

Jevnt over har lokalene blitt brukt hensynsfullt, men det har vært enkelte hendelser med uønsket støy og manglende renhold. Det er svært viktig å forstå at disse enhetene ikke egner seg som rene festlokaler med høy musikk og uønsket adferd. Styret har derfor satt leietidens slutt til kl 23, og også tilbudt en

vektertjeneste som beboerne kan benytte. Det må understrekes at det stort sett har vært rolige forhold, og at noen av klagene på støy kommer fra andre festligheter på takterrassen enn fra leie av Loftstua. Styret vil aktivt følge opp bruken av disse lokalene, men er avhengig av at vi alle skjøtter disse med omhu og omtanke.

Uteområdene
Uteområdene omfatter gårdsrommet, arealer mot vei og 1000 kvm takterrasse. Eiendommen er beplantet med intet mindre enn ca 5500 trær, busker og planter. Dette er langt mer enn i tilsvarende prosjekter, og har ifølge utbygger hatt en merkostnad på rundt fem millioner kroner enn et sammenlignbart konvensjonelt prosjekt. Antallet planter og ambisjonene gjør at grøntområdene er mer krevende (les kostbare) å vedlikeholde enn i mange andre sameier. Disse første par-tre årene krever omfattende stell for at de skal vokse og ikke visne ned, og for at arealet ikke skal fremstå lite representativt. Vi har hatt en avtale med gartnerne i Grønt Grep som har skjøttet området med stor omhu og respekt. Døde planter er delvis erstattet på utbyggers regning (27 tusen), og vi valgte å lage tre forsterkede områder der synligheten er størst: Ved inngangen vis a vi bommen, utenfor inngang 39 / sykkel-P, (selskapslokalet) og ved portalen inn fra Grønnvoll Allé. Vi har gjort innkjøp av en omfattende pakke av vanningsutstyr og gjødsel. Det ble gjort mye luking av bed og takterrasse, både av medlemmer i styret og av gartnere, men likevel var det områder som kunne trenge mer stell og vedlikehold i løpet av sesongen. Der må styret gjøre en kontinuerlig avveining mellom økonomi og utseende, og vi må rett og slett være ærlige på at vi ikke har økonomi til å sikre et plettfritt uttrykk til

enhver tid. Beboere på bakkeplan, og andre med grønne fingre og/eller ambisjoner, oppfordres til å bidra, enten utenfor sine seksjoner eller andre steder på området. Når uteområdene vokser til, og plantene blir større, vil vedlikeholde reduseres, og ugress få dårligere vekstvilkår. Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er anledning til å beplante uten styrets godkjenning.

Brannsikkerhet
Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er ikke konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til AVARN. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid. Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Disse må byttes ved ujevne mellomrom. Vi har hatt noen få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra vekter. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du to minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Husk at du også må lufte godt ut i leiligheten dersom alarmen er utløst som følge av f.eks røyk fra matlaging, ellers risikerer du at alarmen utløses på nytt etterkort tid. Noen har også brytere på etasjeplan. Det er ikke

anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbake stille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller AVARN/OBRE.

AVARN vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlis, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Sikkerhet i garasje og fellesarealer
AVARN patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom en fra styret ikke er til stede, så må andre sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek17. Vektene har låst ulåste dører, bortvist personer og roet ned fester. De har også meldt fra om potensielle vannlekkasjer, gjenstander på feil sted og andre uregelmessigheter som oppdages ved gjennomgang. Det er kostnadsfritt å tilkalle en vekt, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og forsøk på innbrudd, og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og/eller vekter om ikke alt

er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd. Vi har fått montert kamera ved garasjeinngangen og i sykkelgarasje. Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet. Låsesmed har bistått med bytte av låser, reparasjon dørpumper og låskasser.

Sosialt
Det ble julegrantenning med pepperkaker og gløgg i gårdsrommet i desember. Hasle Brass spilte julesanger, og vi har inntrykk av at dette var populært hos beboerne. Styret ser også på muligheten for å legge til rette for andre sosiale arrangementet i bakgården i tilknytning til en liten vårdugnad og/eller en sommeravslutning med grilling.

Bruk av balkongene
Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

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

-Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har ingen lån pt.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det foreligger ikke krav til styregodkjennelse av ny eier.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører
Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 130, bruksnummer 79, seksjonsnummer 151 i Oslo kommune.

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

301/130/79/151:
26.06.1957 - Dokumentnr: 7355 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1957 - Dokumentnr: 8031 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1958 - Dokumentnr: 10018 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1958 - Dokumentnr: 14570 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1960 - Dokumentnr: 2507 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1965 - Dokumentnr: 17520 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:93
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 990192 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1973 - Dokumentnr: 21159 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1977 - Dokumentnr: 17191 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1977 - Dokumentnr: 27128 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2018 - Dokumentnr: 1470394 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2022 - Dokumentnr: 1403961 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til takterasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 664219 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/13361

24.11.2023 - Dokumentnr: 1319150 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:36
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om boder
Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold for teknisk rom
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.01.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.01.2025.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til i henhold kombinert bebyggelse og anleggsformål til reguleringsplan S-5037 datert 12.06.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at Ensjøområdet er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Utdrag av plansaker iht. Plan- og bygningsetatens planinnsyn:
Saksnummer 202214130: Grenseveien 65 - Bestilling av oppstartsmøte - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjø.

Saksnummer 202460006 - Reguleringssak - Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående.

Saksnummer 201906491: Grenseveien 71 - Detaljregulering. Saken omhandler oppføring av boligbebyggelse.

Saksnummer: 202114852: Byggesak. Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - (Tidligere adresse: Gladengveien 8).

Saksnummer 201703173: Reguleringssak - Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - Planforslag sendt til politisk behandling.

Saksnummer 202118619: Reguleringssak - Grenseveien 73, 91 og 95 - Nabotomt søkes regulert til barneskole, barnehage og park.

Saksnummer 202201642: Reguleringssak - Grensesvingen 12 med flere - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom.

Saksnummer: 202202903 - Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Tilrettelegge for nytt hovedkontor for NRK.

Saksnummer 202209626: Reguleringssak - Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn. Næring/Kontor.

Saksnummer 202206724: Byggesak - Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - Oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97.

Saksnummer 202304155: Byggesak - Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - Oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9.

Saksnummer: 201918011 - Reguleringssak - Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Bolig og Næring.

Saksnummer: 202103851 - Reguleringssak -

Ensjøveien 8 - Detaljregulering - Boliger - S-5209. Omregulering fra næring til bolig.

Saksnummer: 202002883 - Reguleringssak. Ensjøveien 7-15 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, torg og møteplasser. Bolig og næring.

Saksnummer: 200404446 - Reguleringssak: Ensjøområdet - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom - VPOR Ensjø - vedtatt av bystyret 28.2.2007 Det offentlige rom på Ensjø skal framstå som levende, attraktivt og tilgjengelig for alle, med et naturbant preg (samspillet mellom det grønne, det blå og de harde flatene). Levende og trygge møteplasser, torg, gater og parker med betydelig innslag av grønt skal kjennetegne det nye Ensjø.

Adgang til utleie
Fra vedtektene:
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke

formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 750 000 (Prisantydning)
Omkostninger
218 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
220 100 (Omkostninger totalt)
231 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
233 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
8 970 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 981 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 983 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 220 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget på kr. 40.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk. (Betaler max for 2 stk)
385 Administrasjonsgebyr garasje
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med

urådighet
4 000 Utlegg fotograf
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 98 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
12.09.2025

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 29 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min	0.4 km
	Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.7 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
	Carl Berners plass Linje 17	5 min	2.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	5 km

Skoler

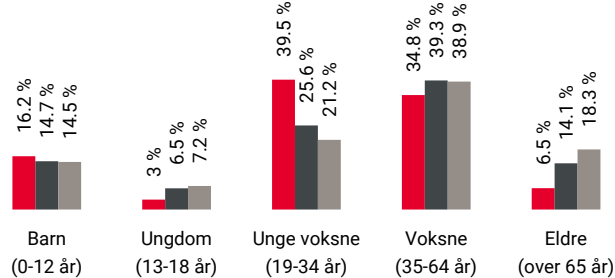
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min	1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	1 min	0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min	1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min	0.2 km
Valle Hovin videregående skole	9 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min	0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min	0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Etterstad	7 min
Kiwi Ensjø	7 min

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

 Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

-  Fyrstikkaleen flerbrukshall

Aktivitetshall

4 min 

0.3 km
-  Vålerenga Stadion

Aktivitetshall, fotball

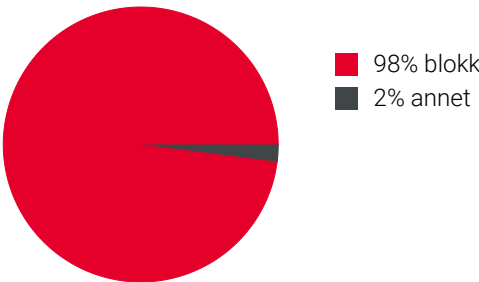
9 min 

0.7 km
-  Fresh Fitness Ensjø

8 min 
-  FitnessXpress Intility Arena

9 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent



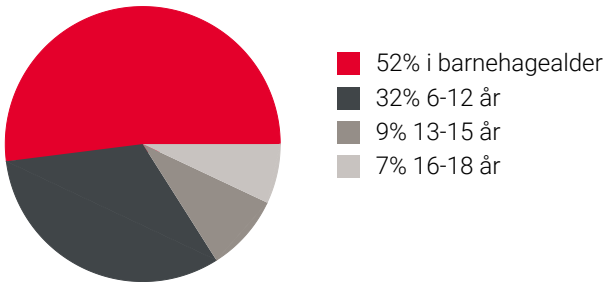
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktorget

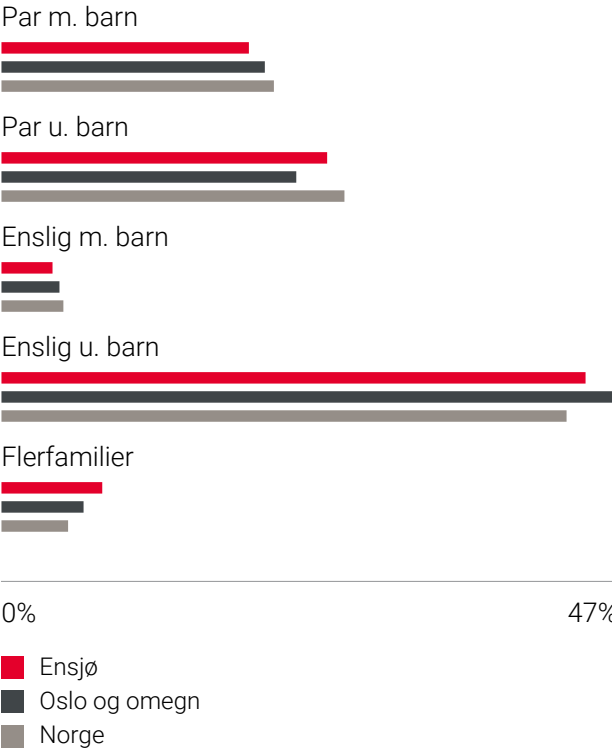
4 min 
-  Fyrstikktorget Apotek

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

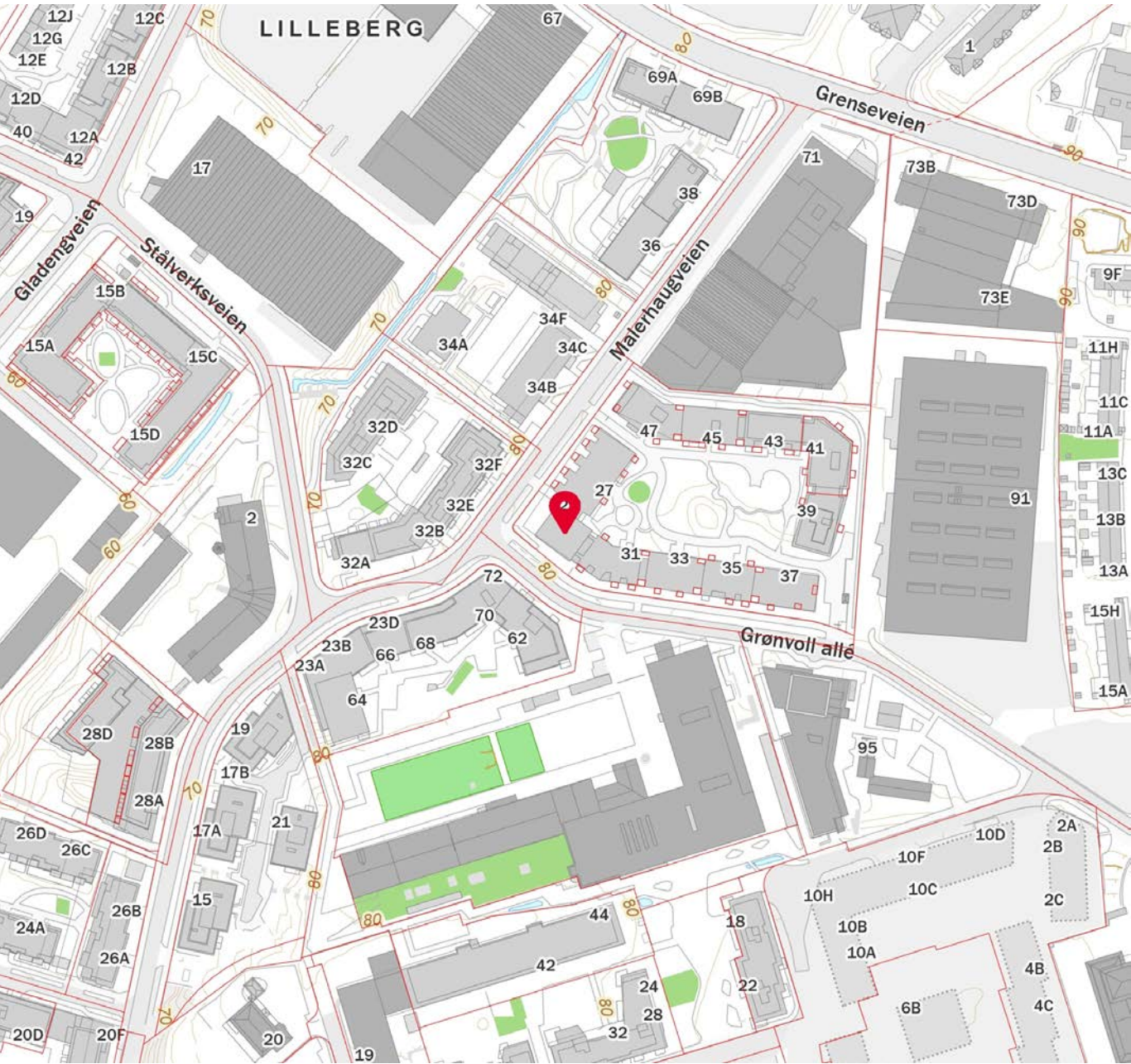
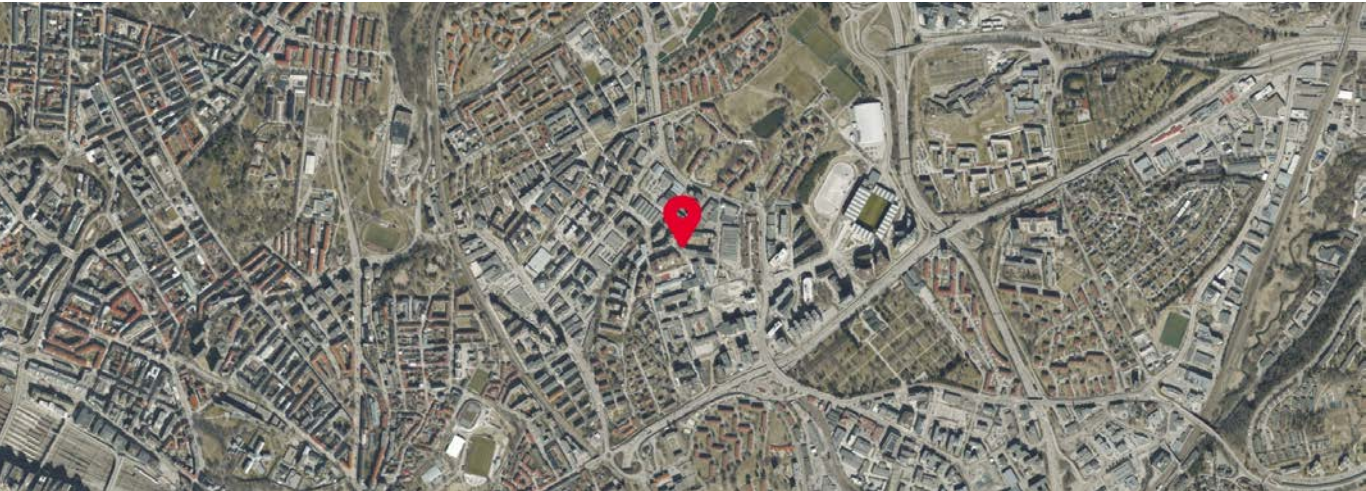


Familiesammensetning



Sivilstand

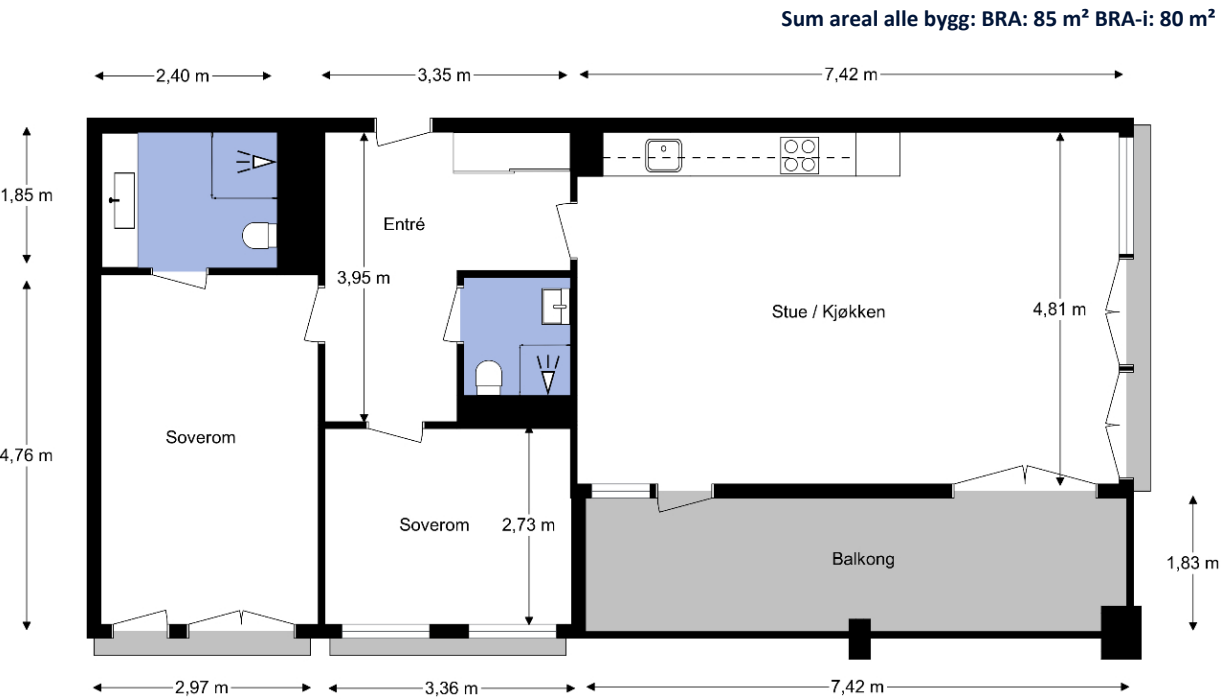
		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Tilstandsrapport

Malerhaugveien 29, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 79, snr. 151



Befaringsdato: 08.09.2025 Rapportdato: 14.09.2025 Oppdragsnr.: 11838-25232 Referansenummer: IK8264

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

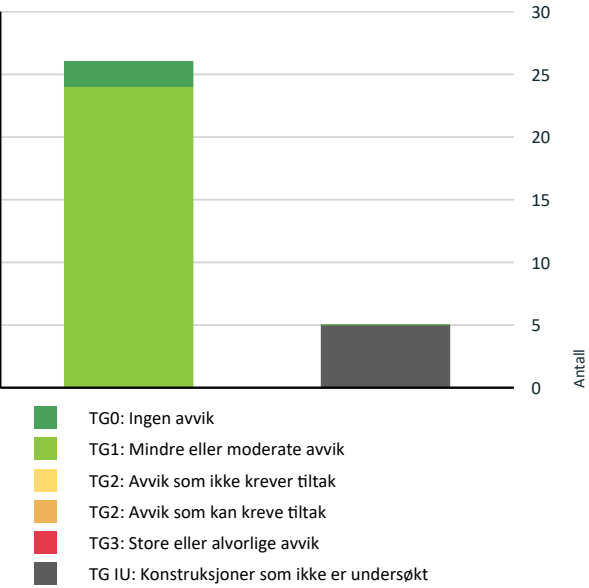
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Malerhaugveien 29 . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Tilbygg / modernisering

2023	Leilighet	Leiligheten er bygget ny i sin helhet i 2023. Det foreligger ferdigattest datert 13/1-2025.
------	-----------	--

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Vinduer

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

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

Årstall:	2021	Kilde:	Produksjonsår på produkt
----------	------	--------	--------------------------

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdører

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

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

Årstall:	2021	Kilde:	Produksjonsår på produkt
----------	------	--------	--------------------------

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.13m².
Gulvet er belagt med plater på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med spiler i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,28m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,64m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Det er utstedt midertidig brukstilatelse på bygget datert ,
dokumentet legges til grunn for godkjenning av
tiltak mot radon.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG RJ Andre innvendige forhold

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

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

Plassbygde bad skal bygges i henhold til
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

- Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet
må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 50 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet er merket med godkjent sertifisering i samleskap. Godkjent sertifisering legges til grunn for oppbygging av tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

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

LEILIGHET > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

på takstmannens måleinstrumenter.

LEILIGHET > BAD 2

Generell

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

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

LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 45 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet er merket med godkjent sertifisering i samleskap.

Tilstandsrapport

Godkjent sertifisering legges til grunn for oppbygging av tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

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

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

LEILIGHET > BAD 2

TG HJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.

Tilstandsrapport

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

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

Det er observert manglende klammer på vannrør, i samleskap på lite bad.

Tilstandsrapport



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG RU Varmtvannstank

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme i leiligheten. Samlestokk med rørkurser og måler er plassert på bad.



Kursoversikt gulvvarme



Samleskap for gulvvarme

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er av type skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse. El-arbeid i leiligheten er utført av Elektro-Kontakten
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring må fremlegges
for at ferdigattest skal utstedes.

Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg,
og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Utførende el installatør

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

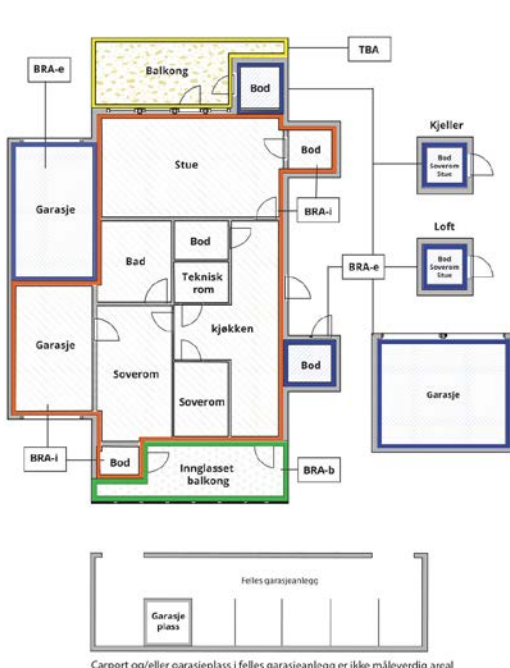
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	80			80	13
Kjellerbod		5		5	
SUM	80	5			13
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m². Bod er merket med nr.234. Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E. Balkongen er målt til 13,2 m² og er avrundet til 13 m² i TBA. Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr.48 , det er montert elbil-lader på plassen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
08.9.2025	Glenn-Erik Larsen			Takstingeniør			
	Marita Kvaal			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	79		151	9358 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Malerhaugveien 29							
Hjemmelshaver							
Omstad Even Lien, Kvaal Marita Helgesen							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet		80 / 13361		USBL		931807927	
Malerhaugkvartalet							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Det er to bad i leiligheten som er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg. Det er elbil lader på plassen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vedtekter	10.09.2025		Gjennomgått	11	Nei
Boliginfo	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Fasade tegning	10.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Husordensregler	10.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Årsmøte	10.09.2025		Gjennomgått	25	Nei
Tegninger	10.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250146

Selger 1 navn

Even Lien Omstad

Selger 2 navn

Marita Helgesen Kvaal

Gateadresse

Malerhaugveien 29

Poststed

OSLO

Postnr

0661

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år2

Antall måneder6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært rørlegger her for å koble på varmen i gulvet på bad og i gang. Det har vært i regi av nybygg garantien.

Arbeid utført av

Via utbygger
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks er installert på parkeringsplass
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Da de malte bygget var ikke betongen helt tørr som gjorde at det kom en liten flekk med vann i taket på soverommet. Det er utbedret av utbygger gjennom nybygg garantien. De har boret hull i taket og tørket betongen og sparklet og malt over på nytt. Det er ikke vært vannlekkasje fra nabo eller lignende

Arbeid utført av

Strukta AS
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

- 18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250146

Tilleggskommentar

Styret har informert om at et begravelsesbyrå ønsker å kjøpe næringslokalet i 1 etg. Dette er ikke avklart enda.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250146

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Lien Omstad	4629ca4728ad896d3813d5cc6e70fd25dd4701d2	13.09.2025 13:19:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Helgesen Kvaal	ea325fb7c7c35e0faa2d6da1e272e92a7dd7b975	13.09.2025 11:25:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250146

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Karlstad

Dato utkjrt: 10.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	V³ r ref.:	2126/151	Fjdselsdato eier:	23.09.1991
Malerhaugveien 29	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	27.10.1991
0661 OSLO	Eiere:	Even Omstad, Marita Helgesen Kvaal		
Organisasjonsnr:	931 807 927	Seksjonsnr:	151	

1: Felleskostnader				
Tot. innev. m³ ned:	3 733			
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 209		
Tilleggsytelser:	TV / Bredb³ nd	249		
Objekt:	Garasje plass nr 48 (21261 - 48)	275		

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld			
Ajourf. Andel f.gj. (P³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	13 061
Klient ajourf. P³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 146 414

4: SNrskilte opplysninger			
Klausuler:			
Styreleder:	Rune Berge		
Adresse:	Malerhaugveien 29		
Postnr/-sted:	0661 OSLO		
Telefon:	Mob.: 97076427		
E-post:	rune@malerhaugkvartalet.no		

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2025			
Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024			
Annen formue:	0	Gjeld:	13 061 Andre inntekter: 302
		Utgifter:	102

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

7: P³ lydende	
P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 151	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom	
Bygge³ r:	2023
G³ rds/bruksnr:	130/79 - seksjon:151
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	9358

9: Forsikring	
Forsikret i:	Tryg Forsikring
Polisenr:	3662988

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger					
Ferdigstillt:	31.03.2023	Første innflytting:	31.03.2023	SSBnr:	H0403
E tasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
SystemP s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	Malerhaugveien 29		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vidar Karlstad Dato utkjørt: 10.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	V³ r ref.:	2126/151	Fjdselsdato eier:	23.09.1991
Malerhaugveien 29	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	27.10.1991
0661 OSLO	Eiere:	Even Omstad, Marita Helgesen Kvaal		
Organisasjonsnr: 931 807 927				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77
- 5.2 Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 320.000,- godkjennes

5. Andre saker

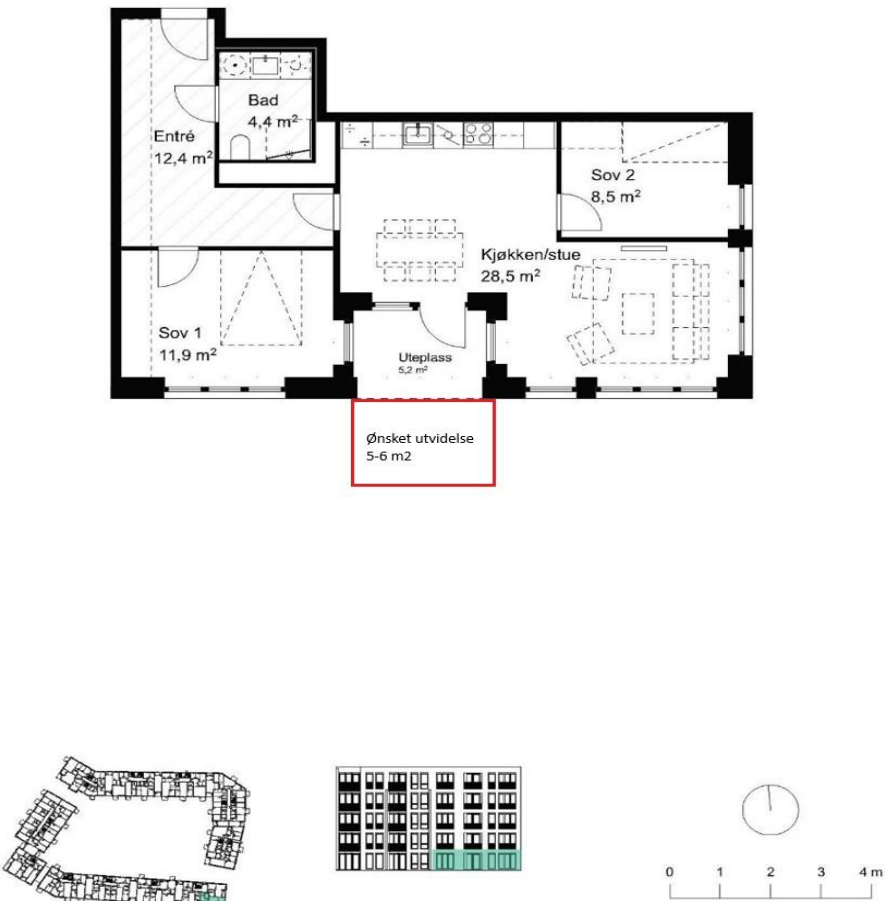
5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77

Eier av bolignummer H0102, seksjonsnr 77, i Malerhaugveien 37 har et ønske om å utvide tilhørende uteareal. Seksjonen har per i dag en inntrukket markterrasse med en størrelse på ca. 5,2 kvadratmeter, og denne ønskes utvidet til ca. 10-11 kvadratmeter. Utearealet som vil bli berørt er i dag ubenyttet og består av busker og planter. En utvidelse av eksisterende platting vil oppleves som veldig positivt for eier, med bedre plass til grill og annet møblement, samtidig som det ikke vil berøre andre sameiere negativt. Nevnte seksjon er en hjørneseksjon, og det er god avstand til nærmeste nabo-platting. Naboer som blir berørt av et eventuelt innsyn vurderes til å være veldig begrenset, og tiltaket skal således ikke være til sjenanse.

En utvidelse av markterrassen vil bli utført til å harmonere med resterende plattinger i samme gate (Grønvoll alle). Flere av disse er i dag plattinger som kommer på utsiden av bygningsmassen, og en utvidelse markterrassen i H0102 vil bli satt i samme form og farge slik at utvendig fasadeinntrykk opprettholdes og ser pent ut. Seksjonseier vil selv stå for alle kostnader forbundet med utvidelsen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner utvidelse av uteareal som beskrevet av seksjonseier, og gir eksklusiv bruksrett av nevnte fellesareal 10 år frem i tid.

Styrets innstilling: Arealet som seksjonseier søker å disponere er lite og ikke i bruk av andre eiere. Utvidelsen vil harmonere med andre plattinger i samme rekke. Styret innstiller på at seksjonseier får disponere arealet som beskrevet i 10 år fremover.





5.2 Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Sak: Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Bakgrunn:

I fjor våres og sommer var det mye feststøy fra loftstuen og takterrasse, noe som medførte ulemper for beboere som ønsket å bruke sine balkonger og takterrasse på ettermiddag/kveldstid i helgene.

Loftstue er i dag tilgjengelig for booking hver helg, noe som kan bidra til unødvendig feststøy og forstyrrelser for resten av sameiet. Forslagsstiller Richard S. Isaksen i Malerhaugveien 39, ønsker at dette drøftes på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- 1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.
- 2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.
- 3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Begrunnelse:

Vedtaket sikrer et balansert bruk av loftstue, der spesielt beboere med leiligheter og balkonger vendt inn mot bakgård slipper å risikere unødvendig feststøy og forstyrrelser på sene ettermiddager og kvelder hver helg, i løpet av vår-og sommerhalvår.

Konklusjon:

Forslaget sikrer at loftstuen fortsatt kan brukes til sosiale sammenkomster, men på en måte som ivaretar hensynet til beboernes trivsel, og ettermiddag/kveldsro flere helger i løpet av vår -og sommerhalvåre

Forslag til vedtak: 1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere. 2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret. 3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Vi er kjent med at det noen få ganger har vært uforholdsmessig støy knyttet til utleie. Styret har derfor presisert og strammet inn i utleie-teksten at lokalene ikke skal benyttes til rene fester. Derfor er leietiden begrenset til kl 23. Sameiet har også inngått samarbeid med en egen vektertjeneste som kan tilkalles av beboerne ved behov for assistanse i forbindelse med støy og bråk.

Styret er av den oppfatning at en begrensning som her foreslås, som medfører at lokalet kun leies ut annenhver helg, kan oppfattes som at det gis anledning til fest og støy når det først tas i bruk. Styret har heller ikke anledning til å vurdere hver eneste reservasjon ut i fra potensialet for mulig brudd på husordensreglene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Berge
Styremedlem, Tor Karlsen
Styremedlem, Andre Gulbrandsen
Styremedlem, Ana Celebic
Styremedlem, Elisabeth Sie Andersen
Styremedlem, Hedda Haugen
Styremedlem, Jonathan Luu
Varamedlem, Vegar Botn
Varamedlem, Rune Thuv
Varamedlem, Helene Hommelsgård

6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer stiller til valg for styret i Sameiet:

André Gulbrandsen 2 år (ønsker gjenvalg)

Oda Sjøberg 2 år (foreslås - ny kandidat)

Håvar Alexandersen 1 år (foreslås - ny kandidat)

Er ikke på valg før til neste år:

Tor Karlsen (2024 - 2026)

Følgende personer har trukket seg siden forrige årsmøte:

Hedda Haugen

Elisabeth Sie Andersen (flyttet)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 109 874	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 311 332	2 109 874
B. Endring arbeidskapital	-2 311 332	2 109 874
C. Arbeidskapital	-201 458	2 109 874
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 347 826	3 358 847
Kortsiktiggjeld	-2 549 284	-1 248 973
C Arbeidskapital	-201 458	2 109 874

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har negativ arbeidskapital. Fremtidige driftsoverskudd vil dekke opp den negative arbeidskapitalen.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 332 668	6 551 431	6 882 849	7 284 470
Sum leieinntekt		9 332 668	6 551 431	6 882 849	7 284 470
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	285 397	0	0	60 000
Sum annen inntekt		285 397	0	0	60 000
Sum inntekt		9 618 065	6 551 431	6 882 849	7 344 470
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	43 992	0	38 070	44 000
Styrehonorar	3	300 000	0	270 000	320 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 150 564	1 681 381	1 200 000	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 558 967	702 108	880 000	1 966 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 413 901	401 824	2 100 000	2 167 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 498	21 155	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	696 907	288 270	25 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 544 819	408 520	503 000	525 000
Revisjonshonorar		13 894	13 270	16 000	15 000
Forretningsførerhonorar		250 345	138 542	240 000	258 000
Andre honorar	8	511 630	56 170	10 000	50 000
Kontorkostnad		19 494	7 953	5 000	20 000
TV/bredbånd		774 750	419 154	785 000	586 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		135	0	0	1 000
Kontingenter og gaver		12 050	0	0	10 000
Forsikringer		633 825	308 631	675 500	663 600
Andre kostnader	9	28 511	27 932	10 000	30 000
Sum kostnad		11 962 283	4 474 911	6 769 570	7 247 600
Driftsresultat		-2 344 218	2 076 520	113 279	96 870
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 783	34 048	0	0
Rentekostnad		16 897	694	0	0
Netto finansposter		-32 886	-33 354	0	0
Årsresultat		-2 311 332	2 109 874	113 279	96 870
Overført sameiekapital		-2 311 332	2 109 874	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 311 332	2 109 874	0	0

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		250	62 785
Kundefordringer		341 843	2 248
Andre kortsiktige fordringer		68 487	55 625
Forskuddsbetalte kostnader		325 318	152 002
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 611 927	3 086 188
Sum omløpsmidler		2 347 826	3 358 847
SUM EIENDELER		2 347 826	3 358 847

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-201 458	2 109 874
Sum opptjent egenkapital		-201 458	2 109 874
Sum egenkapital	10	-201 458	2 109 874
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 518	45 998
Leverandørgjeld		770 135	704 999
Annen kortsiktig gjeld		1 771 631	497 976
Sum kortsiktig gjeld		2 549 284	1 248 973
Sum gjeld		2 549 284	1 248 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 347 826	3 358 847

Sted: _____ Dato: _____

_____ Rune Berge Styreleder	_____ Andre Gulbrandsen Styremedlem	_____ Jonathan Luu Styremedlem
_____ Elisabeth Sie Andersen Styremedlem	_____ Hedda Haugen Styremedlem	_____ Tor Karlsen Styremedlem
_____ Ana Celebic Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 193 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 130, bnr 79 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4898405.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 980 196	4 334 690
3609 Leie parkering	341 750	155 500
3610 Oppstartskapital	34 272	1 612 113
3614 Inntekter energi	2 208 696	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	767 754	449 128
Sum	9 332 668	6 551 431

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	285 397	0
Sum	285 397	0

Konto 3990 Inntekter på utleie aktivitetsrom og loftstua, avregning vann og avløp, samt viderefakturerering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5280 Andre fordeler fra lønn	12 000	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-12 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	43 992	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	0
Sum	343 992	0

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	333 506	225 580
6340 Heisalarm	0	51 953
6341 Brannalarm	13 168	2 213
6360 Annet renhold	43 599	12 404
6361 Fast renhold	443 575	234 293
6364 Matteleie	40 276	31 556
6390 Andre driftskostnader	1 997	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	53 133	50 805
6392 Containerleie/tømming	17 550	59 168
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	612 163	34 138
Sum	1 558 967	702 108

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Domene hjemmeside/Bevar HMS	8 498	21 155
Sum	8 498	21 155

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 697	3 890
6525 IT utstyr	0	203 921
6540 Inventar	650 575	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	211	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	27 530	80 021
6552 Driftsmateriell	2 894	438
Sum	696 907	288 270

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 188	0
6602 Vedlikehold VVS	218 524	0
6603 Vedlikehold elektro	248 042	176 250
6608 Vedlikehold varmeanlegg	49 598	0
6610 Andre vaktmestertjenester	4 885	0
6611 Vedlikehold heiser	263 590	166 567
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 549	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	80 459	37 461
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	218 918	19 663
6641 Malerarbeider	2 850	0
6642 Snekkerarbeid	300 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	105 591	8 580
Sum	1 544 819	408 520

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	134 019	0
6730 Teknisk honorar	6 250	35 063
6750 Vakthold	371 361	21 107
Sum	511 630	56 170

Konto 6711 Kostnader til lønnsavtale, viderefaktureringer, utarbeidelse forhåndsvarsel årsmøte 2024, samt drift- og administrasjon.
Konto 6730 Kostnader til arealberegninger.
Konto 6750 Kostnader til vakthold og beredskapsvakt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	15 101	26 352
7719 Møter, div. styret	3 416	805
7720 Generalforsamling/Årsmøte	974	0
7770 Betalingskostnader	1 355	63
7773 Omkostninger innkreving	7 665	713
7795 Husleietap	-1	0
Sum	28 511	27 932

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 109 874	-2 311 332	-201 458
Sum opptjent egenkapital	2 109 874	-2 311 332	-201 458
Sum egenkapital	2 109 874	-2 311 332	-201 458

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge

Styremedlem, Tor Karlsen

Styremedlem, Andre Gulbrandsen

Styremedlem, Ana Celebic

Styremedlem, Elisabeth Sie Andersen

Styremedlem, Hedda Haugen

Styremedlem, Jonathan Luu

Varamedlem, Vegar Botn

Varamedlem, Rune Thuv

Varamedlem, Helene Hommelsgård

Styret i Sameiet Malerhaugkvartalet består av 3 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Malerhaugkvartalet 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. Sameiet Malerhaugkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931807927

Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Malerhaugkvartalet er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3662988. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Malerhaugkvartalet har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid 2024

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styrets primæroppgaver

Vi som sitter i styret, vet at våre boliger både er et hjem og ofte beboernes største investering. Vi har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 193 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er (også) å balansere dette så godt som mulig.

Vi har leiligheter bygget etter TEK17 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som f.eks. ventilasjon, sprinkler, brannsentral, varmesentral og fjernvarme m.m. som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er mange lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og det samme gjelder brannkrav.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter. I den siste perioden har styret gjennomført 12 styremøter. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

Vi minner om at reklamasjoner skal registreres på Bygr-portalen. Alle saker som meldes inn på Bygr.no håndteres fortløpende av utbygger. Mangler du tilgang til Bygr-portalen kan du ta kontakt med Håkon i Strukta: hakon@strukta.no

Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Styret har i løpet av året mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende. De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler bl.a. reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje. For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss. Årsmøtet 2024 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen. Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig rundt for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig rundt og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor. Vi har også en del dialog og møter med det interne borettslaget M41. De har rettigheter på bruk av adkomst, utearealer, avfallstasjoner og takterrasse. I tillegg deler vi på garasjeanlegget. Vi har derfor inngått flere avtaler sammen med styret i M41, og borettslaget faktureres etter brøk basert på avtale om kostnadsfordeling og viderefakturerings.

Økonomi

I juli ble det klart at sameiet hadde dårlig likviditet og trengte kapital for å innfri sine

forpliktelser. Årsakene var flere, men den viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune var økte mer enn budsjettet, og at regningen for hele fjoråret forfalt samlet. Dette kom litt uventet. Samtidig har det vært en stor kostnadsvekst i samfunnet, og stipulerte fellesutgifter som ble satt opp av USBL dekket ikke på langt nær de faktiske kostnader i den dyrtiden vi er inne i. Oslo Kommune økte gebyrene for vann nesten 30 % (!), avløp 6 % og renovasjonsgebyret med 4%. Så er det slik at de kommunale avgiftene står for nesten 20 % av sameiets totale kostnader, og dermed blir kostnadsøkningen brutal. Styret så seg derfor nødt til å innhente en ekstra måneds innbetaling av felleskostnader fra sameierne, og også samtidig øke felleskostnadene 10%. Vi måtte også øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra årsskiftet, med bakgrunn i kostnadsveksten. Det var ubehagelig, men nødvendig. Vi har ingen andre inntekter enn det vi mottar fra sameierne, og vi er nødt til å innfri våre økonomiske forpliktelser.

Parallelt med dette tok styret en ny gjennomgang av alle kostnader som kunne kuttet. Vi stengte en søppelbrønn, og sparte med det 153 tusen kroner, vi har kuttet vaktmestertjenestene fra tre til to dager i uken, vi klarte å etablere en ny bredbåndsavtale med vesentlig bedre betingelser, selv om vi ikke hadde avsluttet bindingstiden med leverandøren utbygger hadde valgt. Vi har sjekket med flere leverandører på drift av strøing/brøyting i vinter og valgt det rimeligste alternativet. Vi har byttet forsikringsselskap fra IF til Tryg, og hadde en rekke tilbydere med i anbudsrunden. Resultatet etter lange forhandlinger var en reduksjon på 160 tusen i året. Vi søker også etter midler der vi kan, og har mottatt økonomisk støtte til fellesarealer, benker og beplantning på totalt 80 tusen fra USBL. En gjennomgang med utbygger Strukta ga reklamasjon på kroner 27 tusen med bakgrunn i ødelagte planter.

Sameiets økonomi er nå under kontroll, men likviditeten er tidvis presset. Derfor ønsker vi å opparbeide en buffer, også for å kunne drive fremtidig vedlikehold uten å be sameierne om store innskudd, men at dette delvis kan dekkes inn av midler på konto. Dette er et langsiktig arbeid, og vi er generelt nysomme med bruk av sameiets midler.

Fjernvarme/individuelle målere

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle installeres individuelle målere i hver seksjon som måler forbruk av fjernvarme og varmtvann slik at kostnadene til fjernvarme fordeles basert på forbruk. Sameiets leverandør av avregning og fakturering er Lyse Energi som valgt på årsmøtet.

Siden årsmøtet 2024 har styret jevnlig hatt dialog og møter med Lyse Energi og deres underleverandør av målere Brunata, samt rørlegger-selskap. Den 01.01.2025 begynte avlesning av forbruket i seksjonene hvor samtlige fikk installert målere før nyttår. Første faktura blir utsendt i april og inneholder forbruket fra januar til mars 2025.

Årsaken til at prosjektet har tatt noe lengre tid og er kompleks er at vi deler viktig infrastruktur med Malerhaugveien 41 borettslag blant annet fjernvarme og ventilasjon hvor borettslagets forbruk også skal måles og fordeles.

Felleslokalene

Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: Aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39, og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene ble ferdigstilt for utleie i april/mai 2024.

Aktivitetsrommet ble skilt av fra inngang sykkelgarasje med eget inngangsparti, ny inngangsdør, ny vegg, større kjøkken, stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. Montering av bord/stoler/oppheng og maling av vegger ble gjort på dugnad fra medlemmer i styret og nærstående familie. Kjøkkenet ble oppgradert med overskap, en ekstra oppvaskmaskin, to komfyrer og utvidet benkeplate. Det ble også hengt opp store bilder med motiver fra nærområdet. Sofagruppe ble hentet gratis på Finn. De fleksible møbleringsmulighetene gjør at rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Loftstua på takterrassen har også blitt betydelig oppgradert med større kjøkken, platetopp og bord/stoler og lamper. Rommet egner seg for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen i umiddelbar tilknytning til lokalet. Der tenkte vi å dele av med uttrekkbare levegger, men disse har vist seg vanskelig å feste, så styret jobber med en annen løsning. Det finnes eget toalett i tilknytning til begge lokalene. Toalettet på takterrassen ble dessverre gjenstand for gjentatt misbruk og tilgrising, og som en konsekvens av dette måtte vi begrense bruken av dette til kun gjelde gjester i Loftstua. Vi vil forsøke å ha toalettet allment åpent i sommersesongen for alle brukere av takterrassen, og vi setter vårt håp til at dette skal kunne la seg gjennomfør uten uønskede hendelser som gjør at vi må stenge igjen.

Lokalene har vist seg svært populære blant beboerne, og bare i perioden mai – desember 2024 var det totalt sett ca 100 reservasjoner av enhetene. Helgene har klart hatt det største belegget, mens det man-ons har vært en del ledig kapasitet. Begge rommene koster kr. 1000,- i helg og kr. 500,- for hverdager. Betalingen er viktig for å sikre nedbetaling av de store investeringene, vedlikehold og renhold. Antall leiedøgn har vært klart over hva styret hadde forventet. Styret vil fortløpende vurdere leieprisene med utgangspunkt i behovet knyttet til fremtidig vedlikehold og løpende renhold.

Jevnt over har lokalene blitt brukt hensynsfullt, men det har vært enkelte hendelser med uønsket støy og manglende renhold. Det er svært viktig å forstå at disse enhetene ikke egner seg som rene festlokaler med høy musikk og uønsket adferd. Styret har derfor satt leietidens slutt til kl 23, og også tilbudt en vektertjeneste som beboerne kan benytte. Det må understrekes at det stort sett har vært rolige forhold, og at noen av klagene på støy kommer fra andre festligheter på takterrassen enn fra leie av Loftstua. Styret vil aktivt følge opp bruken av disse lokalene, men er avhengig av at vi alle skjøtter disse med omhu og omtanke.

Uteområdene

Uteområdene omfatter gårdsrommet, arealer mot vei og 1000 kvm takterrasse. Eiendommen er beplantet med intet mindre enn ca 5500 trær, busker og planter. Dette er langt mer enn i tilsvarende prosjekter, og har ifølge utbygger hatt en merkostnad på rundt fem millioner kroner enn et sammenlignbart konvensjonelt prosjekt. Antallet planter og ambisjonene gjør at grøntområdene er mer krevende (les kostbare) å vedlikeholde enn i mange andre sameier. Disse første par-tre årene krever omfattende stell for at de skal vokse og ikke visne ned, og for at arealet ikke skal fremstå lite representativt. Vi har hatt en avtale med gartnerne i Grønt Grep som har skjøttet området med stor omhu og respekt. Døde planter er delvis erstattet på utbyggers regning (27 tusen), og vi valgte å lage tre forsterkede områder der synligheten er størst: Ved inngangen vis a vi bommen, utenfor inngang 39 /sykkel-P, (selskapslokalet) og ved portalen inn fra Grønnvoll Allé. Vi har gjort innkjøp av en omfattende pakke av vanningsutstyr og gjødsel. Det ble gjort mye luking av bed og takterrasse, både av medlemmer i styret og av gartnere, men likevel var det områder som kunne trenge mer stell og vedlikehold i løpet av sesongen. Der må styret gjøre en kontinuerlig avveining mellom økonomi og utseende, og vi må rett og slett være ærlige på at vi ikke har økonomi til å sikre et plettfritt uttrykk til enhver tid. Beboere på bakkeplan, og andre med grønne fingre og/eller ambisjoner, oppfordres til å bidra, enten utenfor sine seksjoner eller andre steder på området. Når uteområdene vokser til, og plantene blir større, vil vedlikeholde reduseres, og ugress få dårligere vekstvilkår. Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er anledning til å beplante uten styrets godkjenning.

Brannsikkerhet

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er ikke konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til AVARN. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid. Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Disse må byttes ved

ujevne mellomrom. Vi har hatt noen få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra vekter. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du to minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Husk at du også må lufte godt ut i leiligheten dersom alarmen er utløst som følge av f.eks røyk fra matlaging, ellers risikerer du at alarmen utløses på nytt etterkort tid. Noen har også brytere på etasjeplan. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbakestille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller AVARN/OBRE.

AVARN vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Sikkerhet i garasje og fellesarealer

AVARN patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom en fra styret ikke er til stede, så må andre sjekke området, tilbakestille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek17. Vektere har låst ulåste dører, bortvist personer og roet ned fester. De har også meldt fra om potensielle vannlekkasjer, gjenstander på feil sted og andre uregelmessigheter som oppdages ved gjennomgang.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vekter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og forsøk på innbrudd, og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og/eller vekter om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd. Vi har fått montert kamera ved garasjeinngangen og i sykkelgarasje. Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet. Låsesmed har bistått med bytte av låser, reparasjon dørpumper og låskasser.

Sosialt

Det ble julegrantenning med pepperkaker og gløgg i gårdsrommet i desember. Hasle Brass spilte julesanger, og vi har inntrykk av at dette var populært hos beboerne.

Styret ser også på muligheten for å legge til rette for andre sosiale arrangementet i bakgården i tilknytning til en liten vårdugnad og/eller en sommeravslutning med grilling.

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 Tirsdag 13.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER

for

Sameiet Malerhaugkvartalet,
org. nr. 931 807 927

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 23.06.2023 og sist endret under årsmøtet 13.05.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Malerhaugkvartalet («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 130, bnr. 79 i Oslo kommune («Eiendommen»).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- private uteplasser

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

Sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjonen tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 130 bnr. 241 i Oslo kommune, henholdsvis ("Garasjeanlegget" og "Garasjesameiet"). Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom som er plassert under Eiendommen og gnr. 130 bnr. 242. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjeanlegget. Boder tildeles ved salget av hver Seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon de tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjeanlegget. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) 130 bnr. 242 i Oslo har adkomstrett og bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 130 bnr. 79 i Oslo (gårdsrømmet). Gnr. 130 bnr. 242 plikter å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for uteoppholdsarealet. Andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene. Gnr. 130 bnr. 79 har rett til å fakturere kostnader tilsvarende den forholdsmessige andelen til Gnr. 130 bnr. 242.

(5) Gnr. 130 bnr. 79 og 130 bnr. 242 en gjensidig rett til adkomst og bruk av eiendommenes takterrasser i nordvestlig hjørne. En forutsetning for bruk, er at eiendommene har gjensidig vedlikeholdsplikt for takterrassen. Den forholdsmessige andelen vedlikeholdsplikten regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4)) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonen: I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonene rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra styret. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles hageareal mellom blokkene dekker delvis taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Parkering

Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt som en egen anleggseiendom. Det vises til vedtekter for Malerhaugveien 25 garasjesameie.

Sameiere som kjøper parkeringsplass i Garasjeanlegget erverver en ideell andel i Garasjesameiet og har rett til bruk av en angitt parkeringsplass i Garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Garasjesameiet .

Det er pålagt opparbeidelsen av et visst antall parkeringsplasser til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne ("HC-plasser") for Sameiet Malerhaug Kvartalet. HC-plassene er opparbeidet i Garasjeanlegget, som eies av Malerhaugveien 25 Garasjesameie, og sikret gjennom vedtekter i Garasjesameiet.

Malerhaugveien 25 Garasjesameie er forpliktet til å ivareta plikten som er pålagt Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 26 (2) om å sikre at HC-plassene, gjennom en bytteordning eller på annen måte, til enhver tid gjøres tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne, som allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Styret i Garasjesameiet skal påse at HC-plassene, som ikke disponeres av andre med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for de seksjonseiere i Sameiet som dokumenterer behov for slik plass. Styret i Garasjesameiet er forpliktet til å etterkomme krav fra styret i Sameiet om bytte av parkeringsplass etter nærværende bestemmelse.

Styret i Garasjesameiet kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av seksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

- (3) Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
 - Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
 - Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene
 - Strøm i næringsseksjonen
 - Renovasjon for næringsseksjonen

- (4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
 - Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
 - Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
 - Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
 - Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet
 - Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
 - Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
 - Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
 - Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene
- Sameiets andel av felleskostnader i Garasjeanlegget, er nærmere fastsatt i vedtektene for Garasjesameiet. Felleskostnadene i Garasjesameiet vil gå til dekning av blant annet drift og vedlikehold/utskiftninger av kjørearealer, garasjeport og drifts- og vedlikeholdsutgifter. Oppregningen er ikke uttømmende.

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken.

- (5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**
- Bygningsforsikring
 - Styrehonorar
 - Forretningsførerhonorar
 - Revisjonshonorar
 - Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
 - Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
 - Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
 - Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
 - Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
 - Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

(6) Kostnader til TV/bredbånd fordeles med likt per boligseksjon.

(7) Individuell avlesning og avregning av fjernvarmeforbruket, slik at hver seksjon betaler for eget målt forbruk av fjernvarme til gulvvarme og varmtvann. Fjernvarme kostnader i sameiet som ikke måles eller knytter seg til den enkelte seksjon fordeles etter sameiebrøk.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite akonto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og 4-6 styremedlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter.

Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det skal være rolig på søn- og helligdager.

Støyende arbeid f.eks. banking, bruk av drill o.l. kan kun skje mellom kl 08:00 og 20:00 hverdager - på lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.

Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles med melding på Styretavla i god tid på forhånd med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Uteareal skal brukes slik at beplantning og andre anlegg, som plener, overbygg, gatelykter med mer ikke skades.

Beplantning av fellesområder kan kun skje etter godkjenning fra styret. Det gjelder også planter/hekker utenfor seksjoner på bakkeplan.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Beboerne skal påse at ytterdører/fellesdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner o.l. kan plasseres i sameiets innendørs sykkelparkering som er reservert for utstyr i jevnlig bruk. Styret kan varsle opprydding i innendørs sykkelparkering hvor eier av sykler og utstyr plikter å etterkomme orienteringer relatert til opprydding fra styret.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

Alle skal benytte hvite standard postkasseskilt fra Skilthandelen til Posten (små eller store), eller benytte skrive-feltet på selve kassen.

§ 4. Sikkerhet

Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til oppgang, kjellerrom, tavlerom, sykkelparkering, boder o.l.

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll av denne årlig.

Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles vaktsselskap. For å unngå dette må alarmen avstilles innen 3 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavle. Erstatningsansvar kan påberegnes.

Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

Grilling med kull på balkong er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarett sneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert gårdsrommet og takterrassen.

Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted. Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.

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

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler og søppel utenfor de oppmerkede plassene. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og tauet bort for eiers regning og risiko. Hensatte eiendeler og søppel som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakking av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillat fra egen ladeboks.

Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

Kjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrom. Unntak er flytting med kjøretøy over 2.10 som ikke kan benytte garasjen og varetransport. Ved lån av nøkkel til bom må styret varsles minst 24 timer i forveien.

§ 8. Heis

Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer.

§ 10. Takterrasse

Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også grilling og bruk av fakler o.l.

Røyking skal kun foregå ved askebeger. Styret har kjøpt inn to solide avfallsbeholdere med askebeger fra Vestre. Det er ikke lov å kaste sneiper, snus, søppel o.l. på takterrasse, over rekkverk eller i terrassebedene.

Om alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Dyrets eier er ansvarlig for å fjerne dyrets avføring i og på sameiets område. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan fortløpende endres av styret eller ved eget vedtak på årsmøte. Vedtak om endring, ved eget vedtak på årsmøte skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Vedtekter

for

Malerhaugveien 25 garasjesameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Malerhaugveien 25 garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

Garasjesameiet formål er å eie og forvalte fradelte anleggseiendom gnr./bnr. 130/241 i Oslo kommune med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer mv til det beste for sameierne.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Sameierne i Garasjeanlegget er de to gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 (eierseksjonssameiene Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41). Eierbrøken er

- Gnr. 130 bnr. 79: 15551/17870 (Sameiet Malerhaugkvartalet)
- Gnr. 130 bnr. 242: 2319/17870 (Sameiet Malerhaugveien 41)

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av eierseksjonssameiene eier en spesiell del av eiendommen. Det er knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder som angitt i **bilag 1 (Oversikt garasjekjeller)** og **bilag 2 (Parkeringsoversikt)** innenfor eierseksjonssameiene eksklusive arealer («Eksklusive arealer»)

Til de enkelte parkeringsplassene kan det knyttes eksklusiv og varig bruksrett. Bruksrettene kan omsettes. Eiere av eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass («**Parkeringsseiere**») som ikke er seksjonseier i ett av Boligsameiene har rett til å tinglyse sin rett, merk imidlertid de begrensinger som følger under § 4 om rettslig rådgighet.

Boder i Eksklusive arealer skal fordeles mellom seksjonene i eierseksjonssameiet med rett til boder i Garasjeanlegget.

Hvert av eierseksjonssameiene forvalter bruksretter til de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer. De plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver har bruksrett de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer.

Arealer som ikke er angitt som Eksklusive arealer, er fellesareal og eid i fellesskap mellom sameierne

§ 3 Fysisk bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 4 Rettslig råderett

Bod

Boder i Parkeringssameiets Eksklusive arealer følger den seksjonen i Boligsameiene de er tildelt, slik at seksjonen har en eksklusiv og varig rett til boden den har fått tildelt. Boder kan lånes/leies bort mellom seksjonseiere i Boligsameiene, men slik avtale om utleie/utlån bortfaller ved omsetning av seksjonen.

Parkeringsplasser

Innledende

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Parkeringseier som en eier over sin parkeringsplass og kan fritt overdra, leie ut, og på annen måte disponere over denne.

Salg, mv.

Rett til Parkeringsplass kan bare selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon eller til en annen aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Styret/forretningsfører i det enkelte eierseksjonssameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **Bilag 2** (Parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Utleie

Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41. Utleie utover dette er ikke tillatt. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av rett til parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med andelen/seksjonen.

§ 5 Særlige bestemmelser

Dersom en seksjonseier selger eller overdrar seksjon i eierseksjonssameiet (som eier Garasjeanlegget) uten samtidig å overdra sin parkingsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin rett til parkeringsplass til en aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeanlegget

Den enkelte sameier, samt Parkeringseiere, plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Sameierne har rett til å gi den enkelte Parkeringseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Parkeringsseier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, som ikke knytter seg til parkeringsplasser – jf. under, fordeles mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242 etter deres forholdsmessige sameiebrøk i Parkeringssameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelsen eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier.

Parkeringsseiere med rett til parkeringsplass skal innbetale et beløp fastsatt av styret pr. mnd. pr. parkeringsplass de disponerer, som skal gå til dekning av kostnadene som fordeles forholdsmessig mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242. I tillegg skal disse for egen kost dekke særkostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, som f.eks. oppmerking og nytt dekke til parkeringsplassene, hvor og så langt det er påkrevet. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles forholdsmessig mellom eiere av parkeringsplasser basert på antall p-plasser den enkelte disponerer.

Beløpet reguleres hver 1. januar, første gang i 2024 i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig indeks er indeksen for januar 2023. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

Elbil lading bestilles og betales av den enkelte sameier, direkte mot leverandør (Aneo Mobility)

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameierne har stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Ordinært sameiermøte skal avholdes 1 gang hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en av sameierne ønsker det, eventuelt når Garasjesameiets styre finner det nødvendig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold

3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 10 Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold

Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas tilfølge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 12 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Samtlige parkeringsplasser er tilrettelagt for lading. Garasjesameiet har inngått avtale med Aneo Mobility vedr. ladeløsning for elbilder og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Aneo Mobility har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Hvis P-plass eierne ønsker lademulighet i garasjeanlegget er de således forpliktet til å bruke Aneo Mobility som leverandør av ladeløsning, herunder bl.a. ved å tegne abonnement som inkluderer leie av ladeboks, strøm, nettleie og tilgang til kundesenter. Avtalen innebærer videre at Aneo Mobility eier den tekniske infrastrukturen, og at beboerne tegner abonnement for lading på sin(e) parkeringsplass(er).

Dersom avtalen med Aneo Mobility opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 13 HC-plasser

7 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **Bilag 1**.

Dersom en Parkeringseier med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

HC-plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 14 Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Diverse bestemmelser

Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 17 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19 Midlertidige bestemmelser

Utbygger Attivo Bolig Malerhaugveien AS vil eie bruksretter til eventuelle parkeringsplasser i Garasjesameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensinger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Eierseksjonssameiene. Parkeringsplassene Attivo eier evigvarende og eksklusive bruksretter til fremkommer av **bilag 2** (Parkeringsoversikten). Denne bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt utbygger har overdratt samtlige bruksretter til parkeringsplasser i garasjeanlegget.



Plan- og bygningsetaten

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202009555 - 140 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Vegard Dyrhol Riise	Dato: 13.01.2025
Adresse:	MALERHAUGVEIEN 25 - 47	Eiendom:	130/79/0/0
Tiltakshaver:	ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 19.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009555			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	05.06.2020	1/41
Plan kjeller	A20-08	02.07.2021	51/8
Plan under- og 1. etasje	A20-01	02.07.2021	51/9
Plan 2. etasje	A20-02	02.07.2021	51/10
Plan 3. etasje	A20-03	02.07.2021	51/11
Plan 4. etasje	A20-04	02.07.2021	51/12
Plan 5. etasje	A20-05	02.07.2021	51/13
Plan 6. etasje	A20-06	02.07.2021	51/14
Takplan	A20-07	02.07.2021	51/15

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse:	Sentralbord: +47 21 80 21 80
	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
	Postadresse:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no
	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasader fra gårdsrom	A40-01	25.06.2020	51/16
Fasader mot gate og gangsti	A40-02	25.06.2020	51/17
Utomhusplan	LA-100	01.10.2021	60/3
Avkjørselsplan	LA-02	09.02.2022	95/5

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.11.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

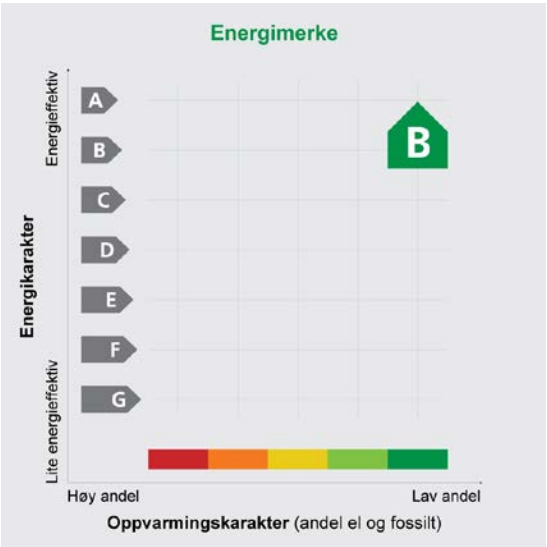
Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS, Hoff sveien 1A, 0275 OSLO



Adresse	Malerhaugveien 29
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	79
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300844539
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1460612
Dato	23.12.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/
-------------	--------------------------------

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

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

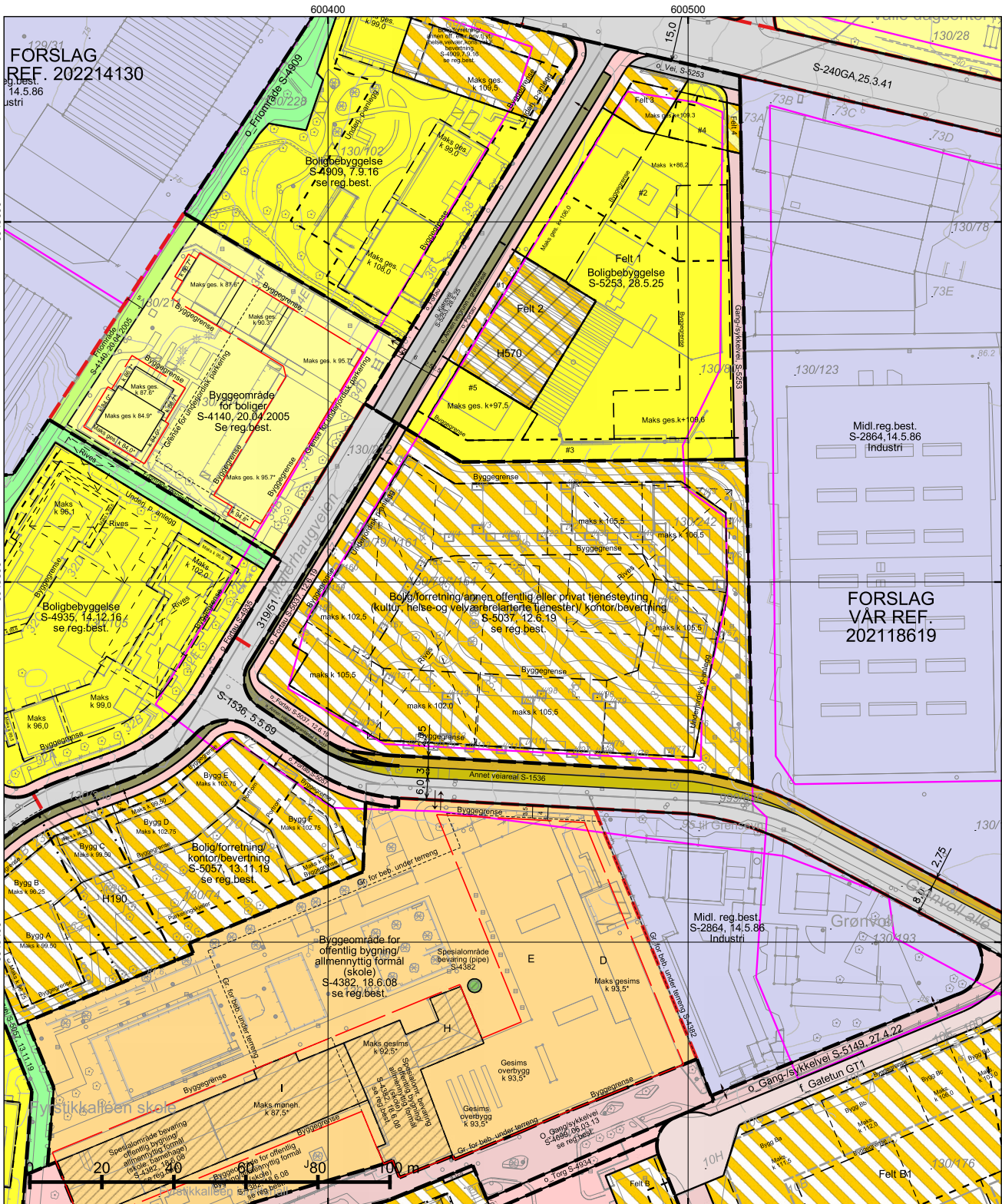
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.





Dato: 04.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331251/ 86518538	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: MALERHAUGVEIEN 29	Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/79	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

110 - Bolig m.tilh. anlegg

149 - Offentlig/allmennyttig

150 - Industri m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

1110 - Boligbebyggelse

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang-/sykkelveg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3031 - Turveg

3040 - Friområde

668 - Spesialområde bevaring annet

669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- RpRegulertHøyde

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

313 - Skulder - bankett

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrænse

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)
- 140
- 141



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331251/86518538
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

----- Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

----- Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

----- Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elveflom

 H390 - Deponi



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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Malerhaugveien 29
0661 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre