

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 214,-  
**Selger:** Didrik Sten Tengesdal  
Ida Tengesdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 66/71 kvm  
**Tomtstr.:** 9358 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 130, bnr. 79  
**Snr.:** 92  
**Oppdragsnr.:** 1002260138

# Ditt nye hjem?

Velkommen til en nyere og lekker 3-roms med populær beliggenhet på Malerhaugen/Ensjø. Kombinasjonen av Rolige, grønne og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo!

Leiligheten har en god intern beliggenhet på hjørnet i byggets 5. etasje, og byr på en god atmosfære med mye naturlig lysinnslipp fra høyreiste vinduer. Planløsningen er meget godt tilpasset sosialt liv, med åpen stue- og kjøkkenløsning inndelt i naturlige soner. Her er det også utgang til en herlig balkong som er en fin forlengelse av stuen.

Høydepunkter:

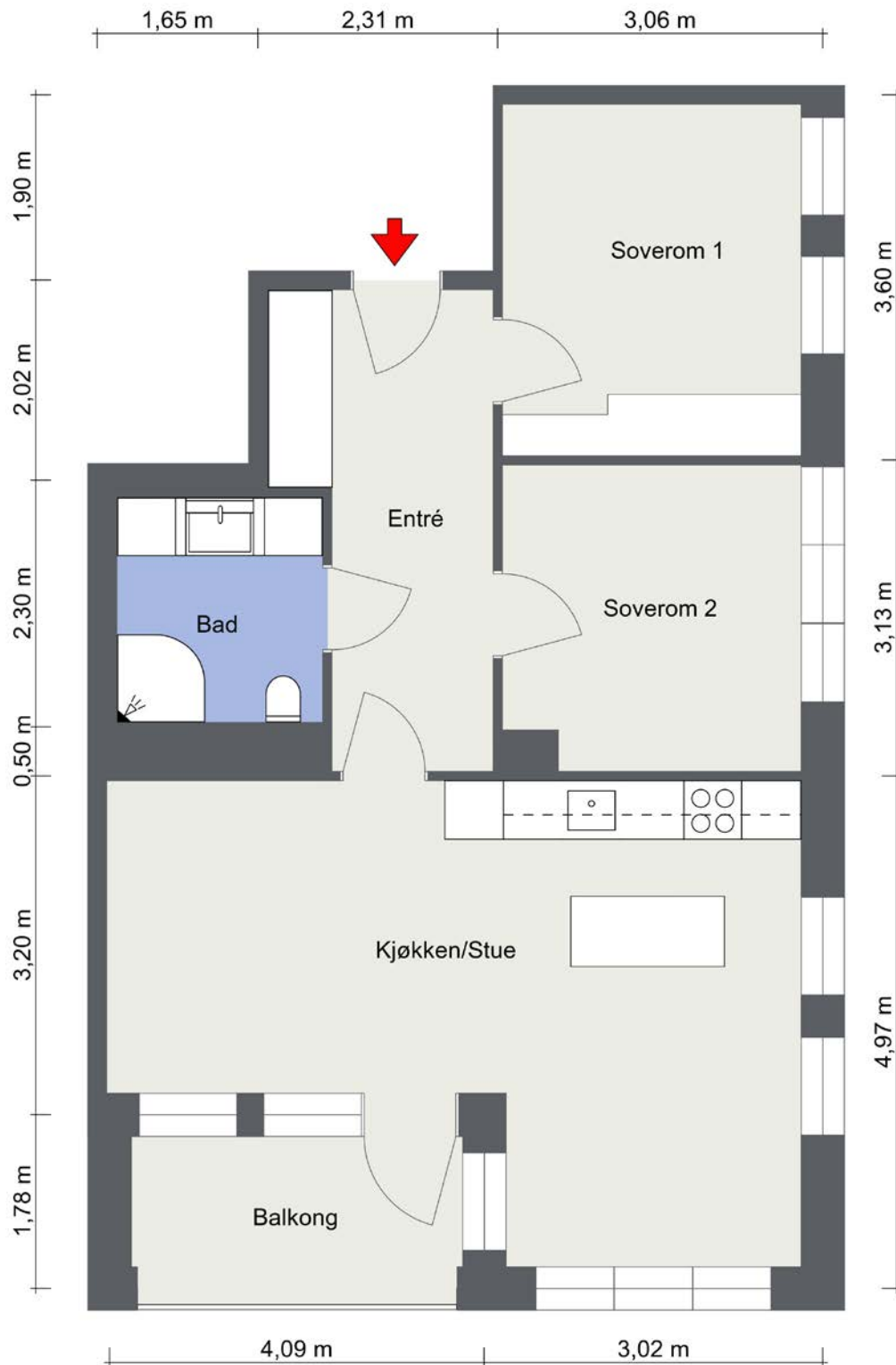
- Usjenert balkong med luftig utsyn
- To romslige soverom med fransk balkong vendt mot bakgård
- Delikat bad
- HTH kjøkken med alt integrert
- Vannbåren varme
- Flott 1-stavs parkett
- Solrik felles takterrasse
- Veldrevet sameie og hyggelig bomiljø
- Lave felleskostnader
- To felleslokaler til utleie i sameiet
- Felles sykkelrom
- Rolig og sentralt



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning .....	4
Intervju med selger .....	6
Om eiendommen .....	33
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	138

# Plantegning



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

# Intervju med selger

## **Når kjøpte dere eiendommen?**

I januar 2024

## **Hva var avgjørende for valget deres?**

De store vinduene var nok mest avgjørende, men den dagen vi var på visning var en av de kaldeste dagene i januar. Det var skikkelig godt å komme inn i denne leiligheten med gulvvarme og god temperatur i alle rom, i stor kontrast til de eldre leilighetene vi hadde sett på tidligere på dagen. Vi likte også godt L-formen på stua og kjøkken som gjorde det enkelt å møblere.

## **Hvorfor skal dere flytte?**

Vi skal flytte fra Oslo og kjøpe småbruk.

## **Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

At leiligheten føles så lys og luftig hele dagen på grunn av de store vinduene. Vi har også likt godt de fine fellesområdene, hvor vi har feira alle de store begivenhetene de siste to åra, som dåpsfest og 30-årsdag.

## **Hvordan er naboene?**

Det er mange unge folk på samme alder og i samme livssituasjon som oss, som er veldig koselig og gjør det lett å komme i kontakt med folk. Hvis det er fint vær, er det alltid noen å finne i bakgården eller på takterrassen.

## **Hvordan er styret?**

De er enkle å komme i kontakt med, og er opptatte av å holde oss beboere informert og inkludert i det som skjer med sameiet.

## **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Vi har sol på morgenen og formiddagen i stua og på balkongen.

## **Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?**

140 kwh på sommer og 170 kwh på vinter

## **Hva har dere likt best med området?**

Det er et område hvor det skjer mye nytt hele tiden! Vi får med oss store og små lokalnyheter via facebookside Ensjø Aktuell Informasjon, hvor det rapporteres om alt fra antall svaneegg denne våren til nyåpninger i området.

## **Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?**

Som nybakte foreldre har Kafé En23, som må være Oslos mest barnevennlige kafé, vært en stor favoritt. Det har også blitt mye iskrem på Happis om sommeren, og masse god italiensk fra Villa Grossista.

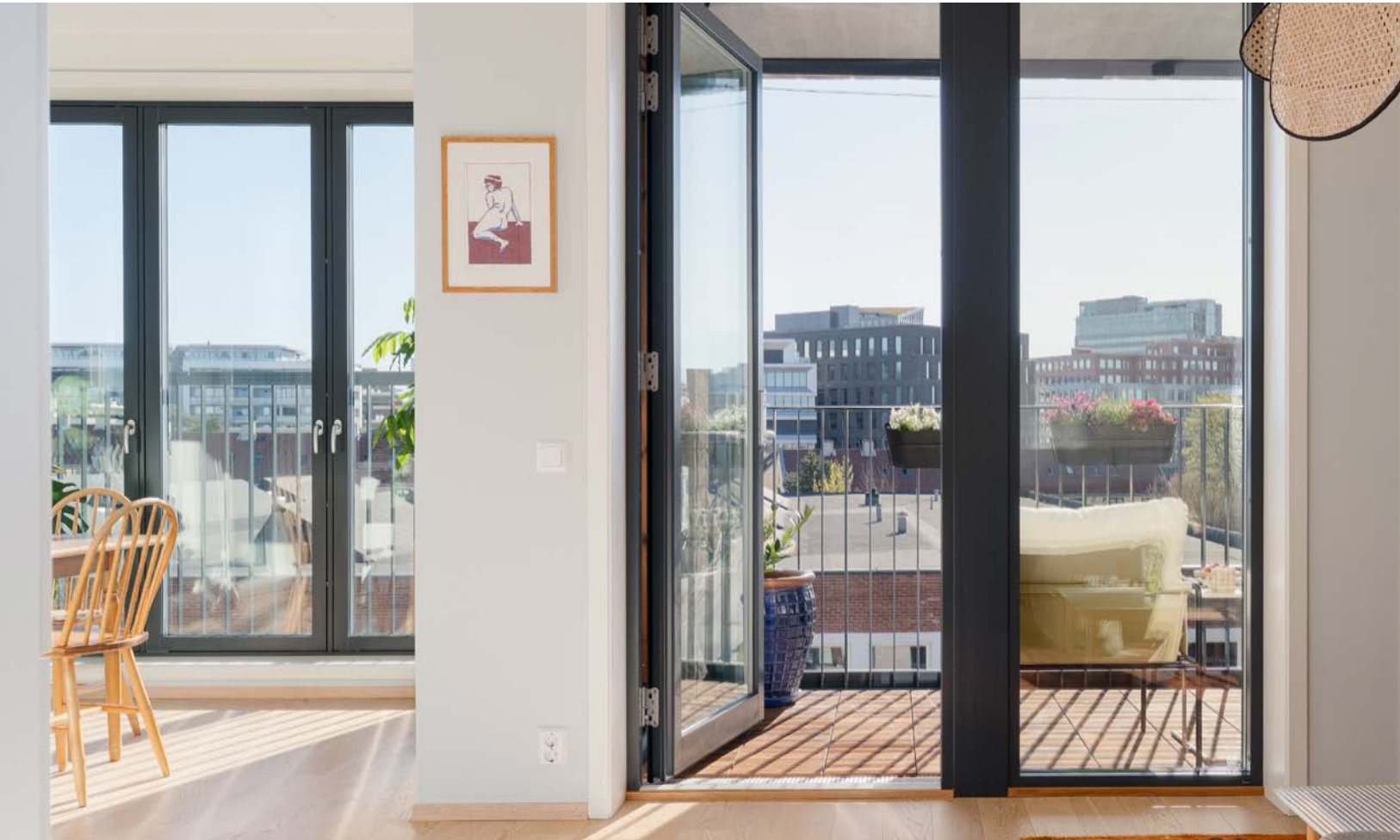
## **Til slutt - beskriv boligen med to ord!**

Lys og luftig!





# VELKOMMEN INN





Velkommen til et moderne hjem med populær beliggenhet i Malerhaugveien!

Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 5. etasje og byr på en god atmosfære med mye naturlig lysinnslipp fra høyreiste vinduer.

Boligen har en sosial planløsning med utgang til en herlig og balkong som er en fin forlengelse av stuen.





















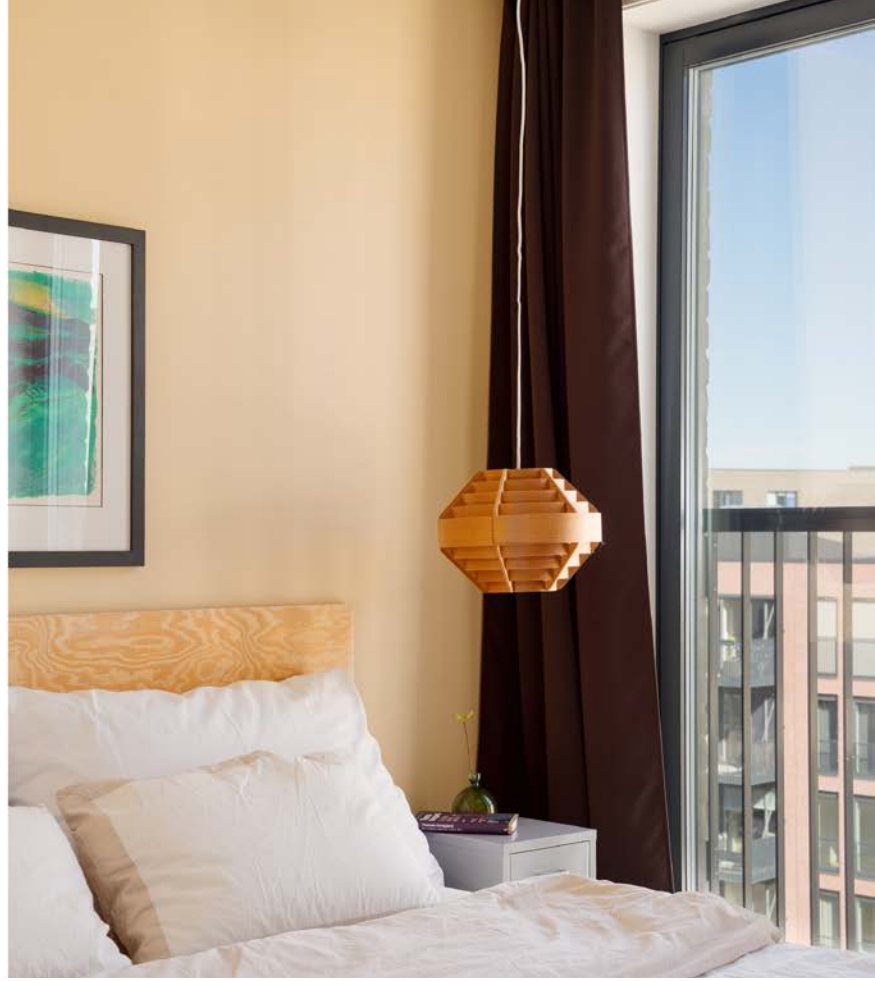


Sov godt!

Leiligheten har av to luftige og lyse soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Begge soverom har store vinduer som kan åpnes til fransk balkong., vendt mot indre bilfritt gårdsrom.













## Sameiet

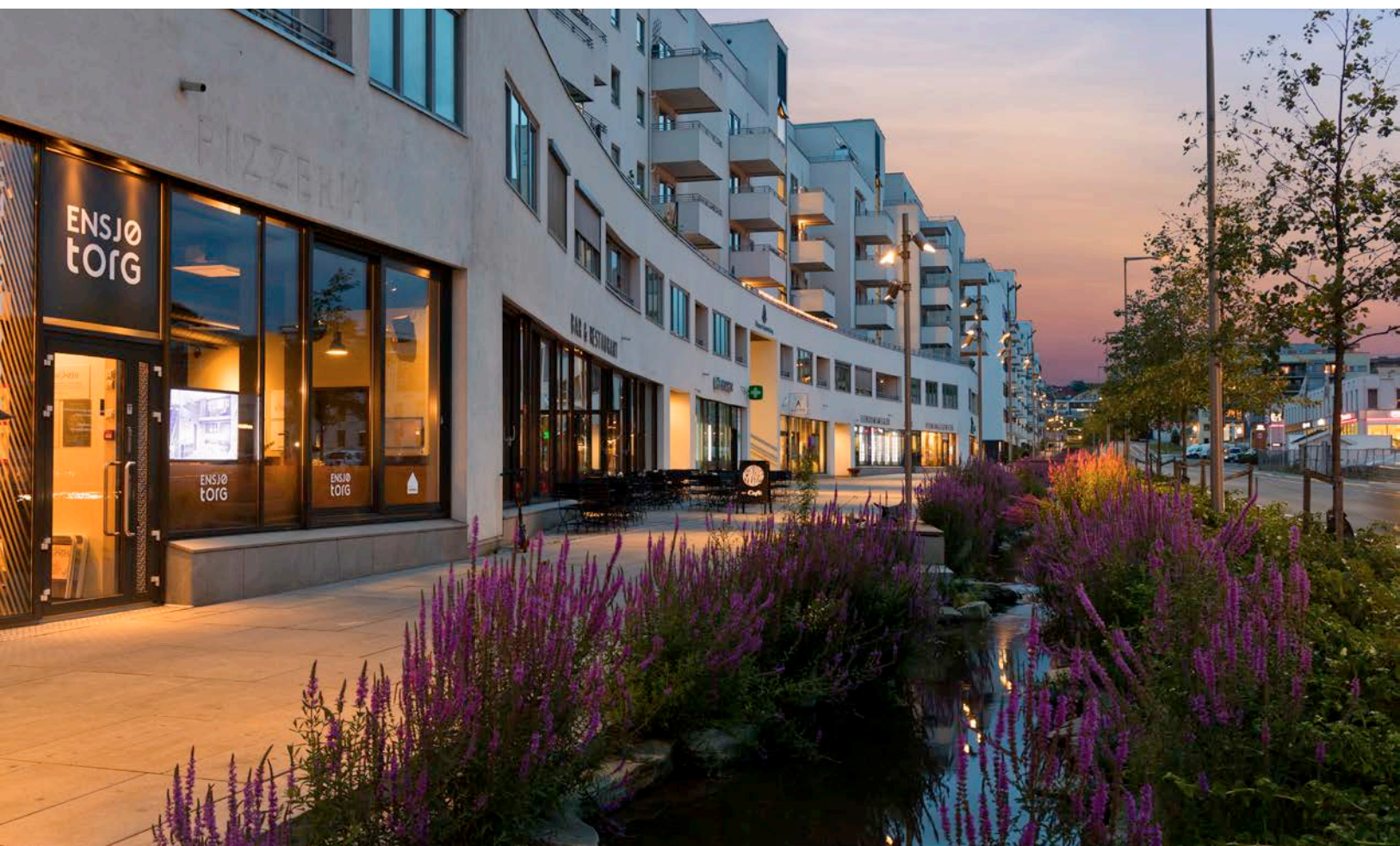
Sameiet er en flott, solrik takterrasse med sittegrupper i ulike soner, solsenger og flott beplantning.

Bakgården er pent opparbeidet og hyggelig med lekeplasser og sittegrupper - en grønn oase tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk.

Det finnes også to selskapslokaler i sameiet, som beboerne kan booke til ulike arrangementer og selskaper, samt felles, lukket sykkelrom.







## Nærområdet

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Malerhaugen, ved Ensjø.

En bydel som har vært, og er under stor utvikling, der gamle industriområder gradvis har blitt byttet ut med bo-, skole- og grøntområder

Fra boligen er det få min gange til Ensjø T-bane og Ensjø Torg med hyppige avganger. Det er også kun en hyggelig spasertur til Hovindammen med fine turmuligheter og store grøntarealer.





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9358 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Malerhaugen, ved Ensjø . En bydel som har vært, og er under stor utvikling, der gamle industriområder gradvis har blitt byttet ut med bo-, skole- og grøntområder. Visjonen er å utvikle en bydel for urbane mennesker som setter pris på natur. Det er kort vei til butikker og kaféer på Fyrstikktorget, Hasle Torg og Ensjø, og en godt utviklet infrastruktur gjør det lett å komme seg til og fra sentrum med kollektivtransport. Vinslottet på Hasle har etablert seg som et nytt og populært møtested og ligger i Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk.

Herav kan bl.a. 8 Fish sushi, Samson bakeri og pizza, Hasle Gastropub, Sugar&Spice, Houz (lekkert interiør), Kitch´n, Apotek 1, Auster Salon, Kutt, Claire, Synsam, Spar og Sterk Helse nevnes. Her finner du også Minislottet hvor barna stortrives. Her finner du innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek. Aller nærmest boligen finner du Fyrstikktorget, med bl.a. baker, strikkebutikk Garntopia, renseri, tannlege, baker Hansen, fresh asian fusion(takeaway og sitteplasser) og Sørensen sykler.

Malerhaugens historie:

Malerhaugen fikk sin betydning da inndelingen av nye lensmannsdistrikter ble vedtatt i 1849. Lensmann Hans Jensenius Hiorth (1808 - 1902) kjøpte gården Malerhaugen i 1850 og bygget lensmannsgården i sveitserstil som en kan se i krysset Ensjøveien og Strømsveien. I arken, kalt Tingsalen, holdt Aker kommune sine sommerting. Da gikk dommere og lensmenn gjennom siste halvårs kriminaltilstand og rettssaker i kommunen, delvis for å kontrollere at alt hadde gått riktig for seg. Tingsalen ble også benyttet som rettslokale i enkelte saker. Lensmann Hiorth ble også bedt om å etablere fengsel på sin eiendom. Dette bygget han på nordsiden av tunet. Det ble innredet 11 celler i andre etasje og første etasje ble bolig for betjenter, gårdsarbeidere og lensmannens skredder.

Nærområdet har fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger innenfor en radius på ca. 10 min gange, og friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også idylliske Hovindammen med et rikt fugleliv, og hjemmebanen til Vålerenga Fotball. Det er for øvrig kort vei til Kampen Park og Tøyenparken med Tøyenbadet, noe som gir god rekreasjon gjennom året.

Det er flere nærbutikker i nærheten, og etter hvert som nye Ensjø utvikles vil det komme ytterligere butikker. Det er Kiwi, Rema 1000, Apotek 1, Spar og Åpent Bakeri. I Tiedemannsbyen på Ensjø finner du Joker og Boulangerie M, et fransk håndverksbakeri. I dag kan man få tak i det meste på kjøpesenteret Hasle Torg - med blant annet stor matbutikk, apotek, blomsterbutikk, bakeri og vinmonopol. I området finner du også brasseri, frisør, apotek, pizzeria og litt småbutikker. Grünerløkka ligger innen en hyggelig rusletur fra leiligheten, eller hvorfor ikke benytte sykkel eller en el-sparkeysykkel som transport. Turen via Tøyen hageby og Keyserløkka er en herlig tur med fantastisk arkitektur, fjordutsikt og parkopplevelse.

Oslo sentrum og handelsområdet Alnabru er godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er gåavstand til Intility Arena og nye Jordal Amfi for sportsinteresserte, og på sensommeren kan man oppleve Øyafestivalen i Tøyenparken. Det åpnes jevnlig nye spiseplasser og barer i nærheten, som gastropuben "Safe as Milk" på Ensjø og bydelskroen "Lun" på Hasle Torg. For småbarnsfamilier er det et stort fellesareal med blant annet lekeplass. I tillegg er det gangavstand til flere etablerte skoler og barnehager, og flere er planlagt i området rundt, se vedlagte nabolagsprofil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Det er kort vei til Ensjø T-banestasjon, med kun 8 min inn til sentrum. Med bil fra Ensjø tar det ca. 10 min til Grønland, 9 min til Oslo S, 11 min til Ekeberg og 35 min til Oslo lufthavn.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) - 0.3 km

Alleen barnehage (0-5 år) - 0.4 km

Hovinenga barnehage (1-5 år) - 0.4 km

Skoler:

Hasle skole (1-7 kl.) - 1.1 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 1.1 km

Teglverket skole (1-10 kl.) - 1.3 km

Teglverket skole (1-10 kl.) - 0.1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.5 km

Valle Hovin videregående skole - 0.9 km

Etterstad videregående skole - 1.1 km

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og panel mot balkonger. Yttertak i flatt oppforet betongdekke teknet med takpapp/folie. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innvendig:

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkeshull. Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Sprekk i fuge over nederste flis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Skrapte av fugen og la i ny fugemasse. Dekket av nybyggergaranti. Utført av utbygger i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid: Hengt opp knagg til håndkle. Silikonerte hullet. Utført i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja. Skal bygges skole og parkområde på nabotomt.

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

Ja. Søkt om etablering av begravellesbyrå i næringslokaler på andre siden av sameiet (ikke vårt bygg). Sameiet har motsatt seg dette. Det er foreløpig ikke opprettet byggesak hos Plan- og bygningsetaten.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

5. etasje: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Balkong på ca. 6 kvm.

Bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke gitt TG 2 eller 3 for noen forhold.

### **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.

### **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**

Sameiet har kollektiv avtale for TV/bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 3662988

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten. Felles varmtvann. Balansert ventilasjon.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

### Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

176 390 (Omkostninger totalt)  
188 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
191 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 188 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 191 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. 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 primærbolig**

Kr 1 838 151 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 352 604 for år 2025

### **Tilbud om 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**

66/13361

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr. 3 214,- pr. mnd og inkluderer TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 214

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen lån.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Malerhaugkvartalet

**Organisasjonsnummer**

931807927

**Om sameiet**

Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester.

Styret har etablert informasjonsskjermer («Styretavla») ved alle inngangspartiene i sameiet. Her kan beboere få med seg viktige beskjeder fra styret og leverandører. I tillegg oppfordres beboerne til å varsle om støyende oppussing, arrangementer og andre viktige beskjeder som angår naboene i sameiet.

For å nå ut med informasjon har styret også sendt ut flere nyhetsbrev på e-post og på beboerportalen Bonabo fra USBL. Viktige beskjeder eller meldinger som haster sendes også ut per SMS.

Næringseiendommen i første etasje av Malerhaugveien 29 er i dag eid av Malerhaugveien Næring AS, og eiendommen er til salgs ved Oslo Handelseiendommer AS. Megler har vært i kontakt med Oslo Handelseiendommer AS den 20.01.2026 vedr. eiendommen, og daglig leder opplyser at de er for tiden i dialog med flere aktører, blant annet et begravelsesbyrå, en møbelforretning og en sykkelbedrift. Eiendommen er annonsert både til salgs og til leie. Videre informerer daglig leder at det er for tiden intern ferieavvikling i deres selskap og det foreligger ingen endelig avklaring på salg/ utleieforhold. I september 2025 gjorde styret oppmerksom på at et begravelsesbyrå var interessert i eiendommen. Sameiet Malerhaugkvartalet, Malerhaugveien 41 Borettslag og Malerhaugveien 34 Sameie er svært imot begravelsevirkosomhet i lokalet, og har sendt inn innsigelser til Oslo kommune angående bruk av eiendommen til et slikt formål. Styret i Malerhaugkvartalet Sameie delte med beboere 04.01.2026 at de ikke har noe ytterligere informasjon om saken, men at det er stor sannsynlighet at saken vil avgjøres hos Statsforvalteren etter klager til Oslo kommunes Plan- og Bygningsetaten hvis begravelsesbyrået ender opp med å kjøpe eiendommen.

Se saken hos Plan- og bygningsetatens saksinnsyn ved å søke på saksnummer 2025/03397 på [www.innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn](http://www.innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn).

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.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen felleslån per opplysninger mottatt fra forretningsfører.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

### **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**

I henhold til sameiets vedtekter §3-2:

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

I henhold til sameiets husordensregler §12:

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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes dugnad i sameiet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 130, bruksnummer 79, seksjonsnummer 92 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:

301/130/79/92:

26.06.1957 - Dokumentnr: 7355 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

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/jernbanegrund

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

21.04.2026 - Dokumentnr: 435543 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

23.06.2023 - Dokumentnr: 664219 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 92

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/13361

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 foreligger ferdigattest datert 13.01.2026. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.01.2025.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, byggegrense, regulert høyde og bebyggelse som forutsettes fjernet ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-5037 vedtatt 12.06.2019.

Det foreligger en plansak som omfatter eiendommen, saken gjelder tilrettelegging for syklende og gående i Grenseveien mellom Økernveien og Grenssesvingen med saksnummer 202460006.

Det foreligger en pågående plansak som gjelder regulering til barnehage, barneskole og park med saksnummer 202118619.

Eiendommen ligger i rød og gul sone for støy fra veg. Planforslaget innebærer helhetlig regulering av tre eiendommer til barneskole, barnehage og park. Tiltaket legger opp til høy tetthet mot Grenseveien i nord og med utadrettet funksjon i 1.etasje. Park og uteoppholdsarealer får gode solforhold. Grønvold gård er registrert som kulturminne. Gården med uteareal (parken) skal innlemmes i planområdet og ivaretas som

kulturminne. Det planlegges stengning av Grønvoll alle slik at det blir en god sammenheng mellom parken og skolegården. Ny gang og sykkelvei foreslås gjennom parken. Grønvoll alle mellom parken og Malerhaugveien oppgraderes i tråd med VPOR. Det etableres gangvei, alternativ gang- og sykkelvei, fra Grenseveien i nord til Grønvoll alle i syd.

Andre plansaker i området:

- 202008314 - Grenseveien 65 - 67 - Omregulering til boligformål
- 202017619 - Næringsbygg - Grenseveien 99 - utarbeidelse av planforslag
- 201703173 - Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - planforslag til politisk behandling
- 202201642 - Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom
- 202209626 - Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor - Planforslag til offentlig ettersyn
- 201918011 - Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Pågående byggesaker i nærområdet:

- 202523450 - Grenseveien 71 - fasadeskilt - Green Storage
- 202509172 - Malerhaugveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker på lokk
- 202512312 - Malerhaugveien 28 - oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller
- 202519511 - Fyrstikkalléen 20 - etablering av turvei
- 202520495 - Malerhaugveien 20 - oppføring av boligblokk med barnehage i underetasje
- 202519221 - Ensjø - Etablering av grøntdrag - Østre parkdrag - etablering av grøntdrag
- 202523209 - Gladengveien 9A - forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal
- 202522491 - Stålverkskroken 19 - reparasjon av brannskille
- 202507608 - Karoline Kristiansens vei 4 og 6 - bruksendring av lokale til treningsstudio
- 202523151 - Grønvoll allé 10 J-K - bruksendring og etablering av treningsstudio
- 202509836 - Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Tidligere adresse: Grenseveien 97
- 202510502 - Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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 nøye, 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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse  
2 000 Digital annonsering  
5 000 Fotografering  
1 910 Inneståelsesgaranti  
5 000 Innhenting av kommunale opplysninger  
0 Kommunale opplysninger  
13 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Opplysninger fra forretningsfører  
19 390 Tilretteleggingsgebyr  
3 500 Visninger/overtakelse per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 121 600

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**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kaisa Strøm  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kaisa.strom@aktiv.no  
Tlf: 480 61 076

### **Oppdragstaker**





Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

28.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Malerhaugveien 37 , 0661 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 130, bnr. 79, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1103

Referansenummer: JP1574

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 strakstiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Ensjø. Området har flotte park og grøntområder som blant annet Kampen Park, Vålerenga Park, Botanisk hage og Tøyen park. Det er også fine nye turstier på Ensjø og Valle Hovin.

Felles takterrasse med flott utsikt og solforhold

Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, med standard fra byggeåret.

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten. Felles varmtvann. Balansert ventilasjon.

Gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Felles trapper i betong.  
Felles brannvarslingsanlegg.  
Sprinkleranlegg.  
Felles varme.  
Felles varmtvann.  
Dørcalling.

Grunnmur i betong.  
Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og panel mot balkonger.  
Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.  
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

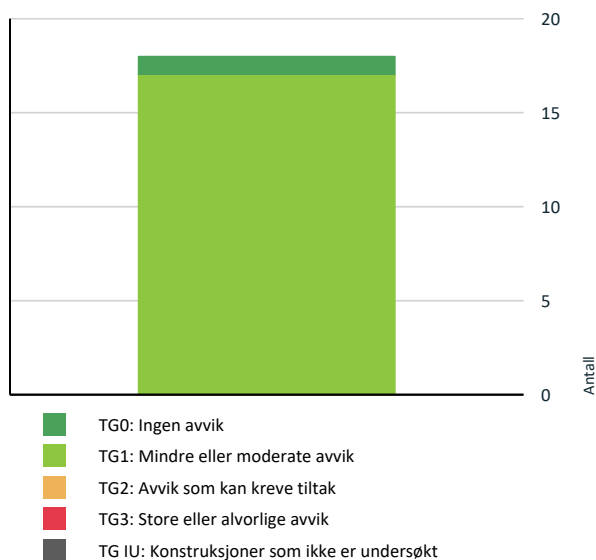
[Gå til side](#)

### 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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Balkongdør og dører til de franske balkongene med 3-lags glass produsert i 2022.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i murkonstruksjon md trefliser på ca. 6 m2.

Høyden på rekkverket er 121 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 266 cm og 225 cm.

Gulv, tak og veggoverflatene er godt vedlikeholdt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Dørene er godt vedlikeholdt.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.

Badet er prefabrikkert badekabin.

### 5. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Stål takplater.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

### 5. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme.

Det er en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

### 5. ETASJE > BAD

## **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er ikke mulig å konstatere om membranen er festet til klemringen på denne type sluk.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvit HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy fra IKEA. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles balansert ventilasjon i boligen.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i entre, bad og stue/kjøkkenen.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**
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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i boligen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# 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

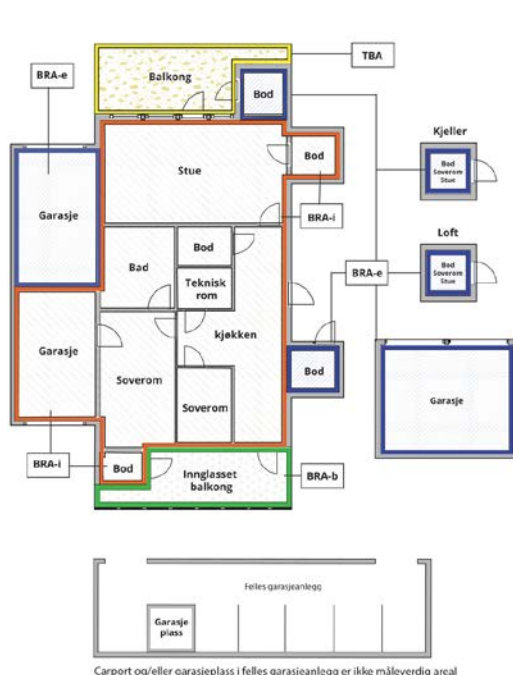
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	66	5		71	6
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>5</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod	

### Kommentar

Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	79		92	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Malerhaugveien 37

### Hjemmelshaver

Tengesdal Didrik Sten, Tengesdal Ida

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Ensjø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen lekeapparater og asfaltere gangveier.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Didrik Sten Tengesdal

Ida Tengesdal

---

## Boligen

Malerhaugveien 37

0661 Oslo

0301-130/79/0/92

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i fuge over nederste flis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Utbygger

**Beskrivelse av arbeidet:** Skrapte av fugen og la i ny fugemasse. Dekket av nybygggaranti.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Hengt opp knagg til håndkle. Silikonerte hullet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Skal bygges skole og parkområde på nabotomt.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Søkt om etablering av begravellesbyrå i næringslokaler på andre siden av sameiet (ikke vårt bygg). Sameiet har motsatt seg dette. Det er foreløpig ikke opprettet byggesak hos Plan- og bygningsetaten.

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

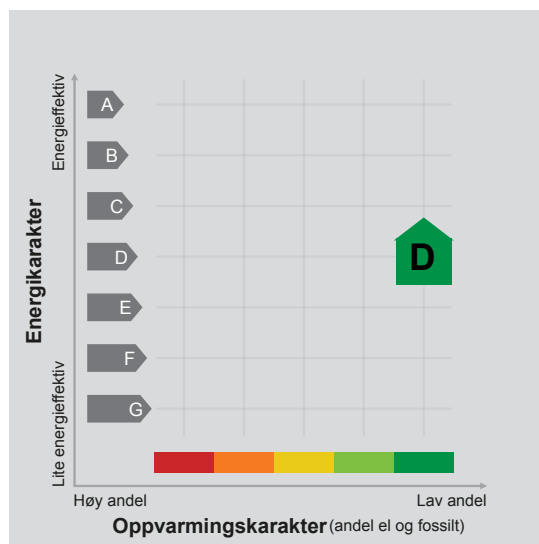
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 37
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300844533
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1bc379d8-2717-4ee9-817c-0ca1aa347856
Dato	19.10.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	<b>Vår ref.:</b> 2126/92	<b>Fødselsdato eier:</b> 15.05.1994
Malerhaugveien 37	<b>Type:</b> Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.03.1994
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Didrik Sten Ingebrigtsen, Ida Tengesdal	
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 807 927	<b>Seksjonsnr:</b> 92	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 3 214

Felleskostnader: Felleskostnader drift 2 965

Tilleggsytelser: TV / Bredbånd 249

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 2 163

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 430 854

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rune Berge

Adresse: Malerhaugveien 29

Postnr/-sted: 0661 OSLO

Telefon: Mob.: 97076427

E-post: rune@malerhaugkvartalet.no

### 6: Ligning - 2025

Gjeld: 2 163 Andre inntekter: 140

Annen formue: 0 Utgifter: 460

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 92 Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 130/79 - seksjon:92

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 9358

### 9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 3662988

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 03.10.2023 Første innflytting: 03.10.2023 SSBnr: H0501

Etasje: 5 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 3

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei Kategori: Malerhaugveien 37

Fasiliteter:

Forretningsfører må ha opplysninger dersom garasjeplass ikke medfølger boligen ved salg.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Malerhaugkvartalet	<b>Vår ref.:</b> 2126/92	<b>Fødselsdato eier:</b> 15.05.1994
Malerhaugveien 37	<b>Type:</b> Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.03.1994
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Didrik Sten Ingebrigtsen, Ida Tengesdal	
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 807 927		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

SPOR ARKITEKTER AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.01.2025  
202009555 - 140 Vegard Dyrhol Riise  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: MALERHAUGVEIEN 25 - 47 Eiendom: 130/79/0/0  
Tiltakshaver: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II Søker: SPOR ARKITEKTER AS  
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

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/>

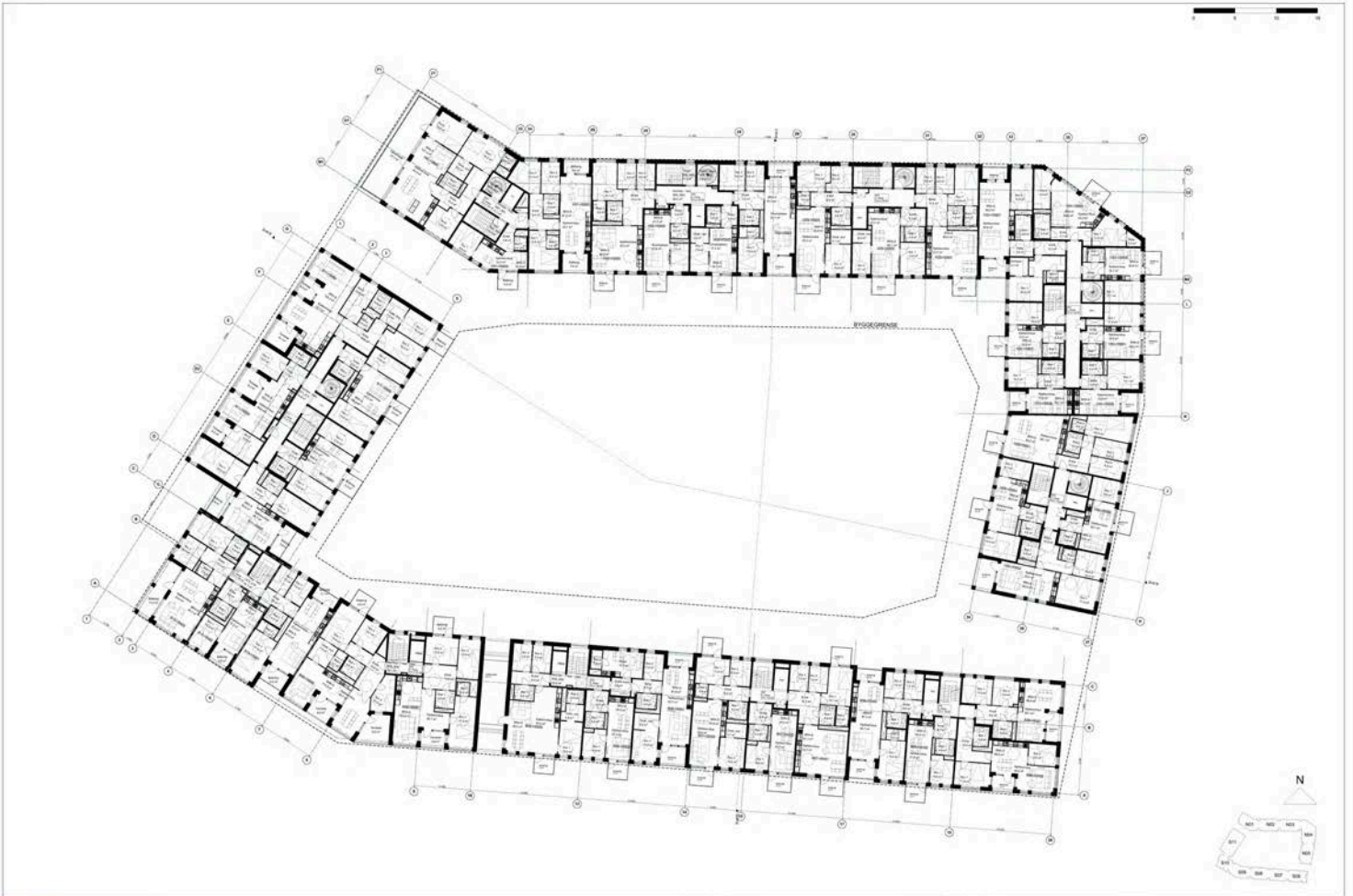
Vennlig hilsen

**Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler**  
**Celine Jødal - fungerende enhetsleder**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS, Hoffsvæien 1A, 0275 OSLO



Spor Arkitekter  
 Spor Arkitektur AS  
 Pilestrøket 71-73, 0153 Oslo  
 T +47 22 33 14 30  
 spor@spor.no

A	02.07.21, Approbet planer	J.A.B., E.A.
Rev.	08/2020	Rev. 01/2020

Alfnes Bliq Møbelhusene AS  
 Møbelhusene 25  
 Snip, Gårdsn 13679  
 Plan 1

Bakkefod og Rammestruktur  
 Plan 1

Dato: 08.06.2020  
 Prosjekt: Bliq, Alfnes  
 Tegner: J.A.B./E.A.  
 Skala: 1:100  
 Tegning: A20-05  
 Rev: A

**E06\_v02**



**INNKALLING 2025**

## Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00  
Felleslokalet, Malerhaugveien 39

# 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**

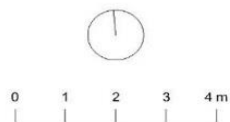
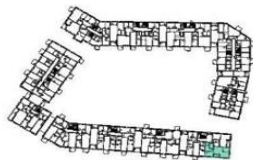
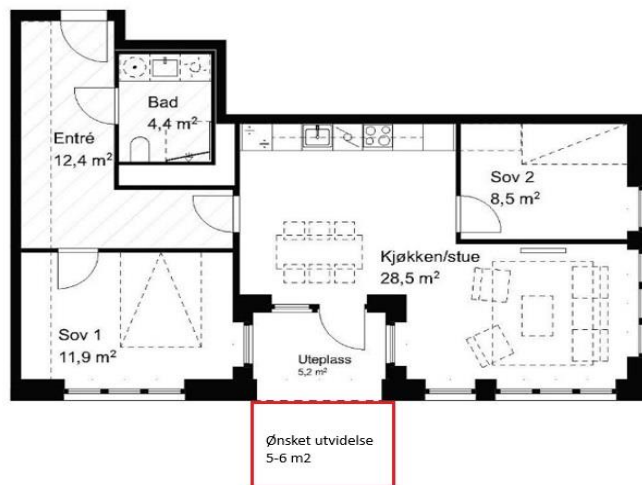
#### **5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77**

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 sjananse.

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 vekttertjeneste 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
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 109 874</b>	<b>0</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 311 332	2 109 874
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-2 311 332</b>	<b>2 109 874</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>-201 458</b>	<b>2 109 874</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	2 347 826	3 358 847
Kortsiktig gjeld	-2 549 284	-1 248 973
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>-201 458</b>	<b>2 109 874</b>

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.

## Resultatregnskap 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	9 332 668	6 551 431	6 882 849	7 284 470
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>9 332 668</b>	<b>6 551 431</b>	<b>6 882 849</b>	<b>7 284 470</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	285 397	0	0	60 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>285 397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>9 618 065</b>	<b>6 551 431</b>	<b>6 882 849</b>	<b>7 344 470</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	43 992	0	38 070	44 000
Styrehonorar	3	300 000	0	270 000	320 000
<b>Driftskostnad</b>					
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
<b>Sum kostnad</b>		<b>11 962 283</b>	<b>4 474 911</b>	<b>6 769 570</b>	<b>7 247 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 344 218</b>	<b>2 076 520</b>	<b>113 279</b>	<b>96 870</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		49 783	34 048	0	0
Rentekostnad		16 897	694	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-32 886</b>	<b>-33 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 311 332</b>	<b>2 109 874</b>	<b>113 279</b>	<b>96 870</b>
Overført sameiekapital		-2 311 332	2 109 874	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 311 332</b>	<b>2 109 874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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 fullverdifikret 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 tilfredsstillende 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](mailto: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, vektore, 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 runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig runder 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 viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune var økte mer enn budsjettert, 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 forsikrings-selskap fra IF til Tryg, og hadde en rekke tilbydere med i anbudsrunder. 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 gjennomføre 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 reserveringer 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 klagen 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 skjønner 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 gartnerne, 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 luften 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 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, tilbake stille 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 plass. 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 julegrantening med pepperkaker og gløgg i gårdstrossen 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.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Gerhard Glittfjell

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 34

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

### Vedtak:

Styrehonorar på kr 320.000,- ble godkjent

## 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 sjanse.

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.

### Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## **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

### **Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

0 stemmer for forslaget.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Rune Berge for 2 år.

### 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)

#### **Vedtak:**

Valgt ble: André Gulbrandsen for 2 år.

Valgt ble: Oda Sjøberg for 2 år.

Valgt ble: Håvar Alexandersen for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ana Celebic for 1 år.

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år.

Valgt ble: Anne Camilla Auestad for 1 år.



## INNKALLING 2026

# Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00  
Felleslokalet, Malerhaugveien 39

## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet**

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39

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

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

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

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

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

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

### 6 Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

6.3 Valg av valgkomite

## **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

### **5. Andre saker**

Ingen saker til behandling.

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Berge, Malerhaugveien 29  
Styremedlem, Tor Karlsen, Malerhaugveien 31  
Styremedlem, Andre Gulbrandsen, Malerhaugveien 31  
Styremedlem, Oda Sjøberg, Malerhaugveien 39  
Styremedlem, Håvar Alexandersen, Malerhaugveien 39  
Varamedlem, Ana Celebic, Malerhaugveien 45  
Varamedlem, Rune Thuv, Malerhaugveien 27  
Varamedlem, Anne Camilla Abe Auestad, Malerhaugveien 43

#### **6.1 Valg av to styremedlemmer**

#### **6.2 Valg av varamedlemmer**

#### **6.3 Valg av valgkomite**

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>-201 458</b>	<b>2 109 874</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-178 887	-2 311 332
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-178 887</b>	<b>-2 311 332</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>-380 346</b>	<b>-201 458</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	1 247 560	2 347 826
Kortsiktig gjeld	-1 627 905	-2 549 284
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>-380 346</b>	<b>-201 458</b>

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.

## Resultatregnskap 2025 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 284 431	9 332 668	7 284 470	8 081 867
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 284 431</b>	<b>9 332 668</b>	<b>7 284 470</b>	<b>8 081 867</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	118 500	285 397	60 000	60 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>118 500</b>	<b>285 397</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 402 931</b>	<b>9 618 065</b>	<b>7 344 470</b>	<b>8 141 867</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	45 120	43 992	44 000	49 350
Styrehonorar	3	320 000	300 000	320 000	350 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		542 218	3 150 564	500 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 722 856	1 558 967	2 141 000	1 834 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 970 228	2 413 901	2 167 000	2 067 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	17 671	8 498	25 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 263	696 907	35 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	957 824	1 544 819	525 000	1 240 000
Revisjonshonorar		15 016	13 894	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		260 088	250 345	258 000	272 000
Andre honorar	8	491 084	511 630	10 000	480 000
Kontorkostnad		488	19 494	10 000	3 000
TV/bredbånd		585 648	774 750	585 648	603 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	135	0	0
Kontingenter og gaver		1 791	12 050	0	2 000
Forsikringer		542 590	633 825	663 600	600 000
Andre kostnader	9	35 094	28 511	5 000	18 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>7 517 979</b>	<b>11 962 283</b>	<b>7 306 248</b>	<b>8 027 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-115 048</b>	<b>-2 344 218</b>	<b>38 222</b>	<b>114 517</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		27 902	49 783	0	0
Rentekostnad		91 741	16 897	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>63 839</b>	<b>-32 886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-178 887</b>	<b>-2 311 332</b>	<b>38 222</b>	<b>114 517</b>
Overført sameiekapital		-178 887	-2 311 332	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-178 887</b>	<b>-2 311 332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Årsmelding 2025 - Sameiet Malerhaugkvartalet

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge  
Styremedlem, Tor Karlsen  
Styremedlem, Andre Gulbrandsen  
Styremedlem, Oda Sjøberg  
Styremedlem, Håvar Alexandersen  
Varamedlem, Ana Celebic  
Varamedlem, Rune Thuv  
Varamedlem, Anne Camilla Abe Auestad

Styret i Sameiet Malerhaugkvartalet består av 1 kvinne 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 næringslokale.

## 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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

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

## Styrets arbeid 2025

### Styrets primæroppgaver

Boligene våre er både et hjem og ofte beboernes største investering. Styret har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Vi er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men selvsagt skal skjønn og sunn fornuft benyttes 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 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 befaringer, eksterne møter og uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

### Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending, reklamasjoner 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 2025 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god.

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 frie 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 løpet av høsten 2025 ble det klart at sameiet hadde svak likviditet og trengte å forsterke kapitalen for å innfri sine forpliktelser. Årsakene var flere, men den viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune igjen økte mer enn budsjettet. Samtidig har det også i 2025 vært en stor kostnadsvekst i samfunnet, og inntektene våre dekket dessverre ikke de faktiske kostnader i den dyrtiden vi er inne i. Når utgiftene øker og de kommunale

avgiftene står for nesten 20 % av sameiets totale kostnader, så blir slike utgiftsøkninger brutale for oss. Styret så seg derfor nødt til å øke felleskostnadene med 12 % gjeldende fra 1. januar i år, samt innhente en halv måned ekstra innbetaling av felleskostnader fra sameierne i februar. Slike tiltak er ubehagelig, men nødvendig. Vi har ingen andre inntekter enn det vi mottar fra sameierne, og vi er nødt til å innfri våre økonomiske forpliktelser.

Styret har fortsatt arbeidet med kutting av kostnader. Vi stengte to søppelbrønner i 2025, noe som gir fulleffekt på litt over kroner 3432000,- per år. Vi har også gjort kutt på vaktmestertjenesten, reforhandlet bredbåndsavtalen med vesentlig bedre betingelser. Vi har også reforhandlet forsikringsavtalen og på den måten redusert premiekostnaden med om lag 2002000,- kroner i året sammenlignet med avtalen utbygger inngikk på våre vegne.

Styret besluttet i mars 2026 å gå tilbake til stipulert forbruk av vann- og avløp, som gir en besparelse på ca. 250 000kr året. Begrunnelse er politisk vedtak i Oslo som senker omregningsfaktoren ved stipulert forbruk fra 1,3 til 1,1 fra 01.01.2026. Dette medfører hos oss et stipulert forbruk i 2026 på ca 18 484,4m<sup>3</sup> kontra faktisk vannforbruk i sameiet på ca. 21 500m<sup>3</sup> i 2025.

Styret mener at for oss et stipulert forbruk nå et opplagt valg tiltros for at det ikke gir mening at det skal være mer lønnsomt med stipulert forbruk kontra faktisk forbruk. Dersom bystyret i fremtiden endrer på omregningsfaktoren vil styret ta en ny vurdering rundt hva som er lønnsomt for oss.

Styret har også bedt Plan- og bygningsetaten om retting av areal i Eiendomsregisteret og matrikkel til sameiet adresser/bygninger hvor det var angitt for mye bruksareal (BRA) i kjeller og feil angivelse av etasjer. Dette er nå ryddet opp i og har resultert i mindre gebyrpliktig areal for vann- og avløpsgebyrer som mulig gir en ytterligere besparelse på ca. 73 000 kroner.

Styret har reforhandlet og halvert kostnaden for serviceavtale med Låssenteret AS som vedlikeholder dører med dørautomatikk, dørlukker o.l.

Styret var også tidlig ute med å sikre strømkostnadene med Norgespris på all strøm til fellesarealer og teknisk infrastruktur som utgjør ca. 5002000kr i året av sameiets totale kostnader. Styret sikret også fjernvarme fra Hafslund og elbil ladning fra Aneo med Norgespris.

Sameiets økonomi er nå under kontroll, men likviditeten er fortsatt tidvis presset. Målet er å opparbeide en større 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.

### **Begravelsesbyrået og kjøp av næringslokalet**

Næringslokalet har stått tomt siden ferdigstilling av råbygg i 2023. Al-Khidmat begravelsesbyrå har nylig ervervet seksjonen, og ønsker å etablere seg i lokalene. De har også kjøpt seks parkeringsplasser.

Det har vært uttrykt massiv motstand mot denne etableringen blant sameiets beboere, både skriftlig og muntlig. Styret har på bakgrunn av dette et klart mandat til å bestride en slik etablering. Vi har også en plikt til å agere ift en bruk av lokalet som kan være i strid med sameiets vedtekter.

Styret har vært i møte og hatt dialog med Al-Khidmat begravelsesbyrå om etableringen, som vi mener strider med reguleringen av Malerhaugveien 25, og også i konflikt med overordnede planer for Ensjø. Al-Khidmat begravelsesbyrå er uenige i dette.

Næringslokalet er ferdigstilt som et råbygg, og det må derfor søkes om bruksendring og innredning hos Plan- og Bygningsetaten, (heretter kalt PBE). Styret har brukt mye tid på å sette seg inn i reguleringsplanen for Malerhaugveien 25, overordnet plan for Ensjø og

har vært i dialog og møter med advokater, arkitekter og ansvarlige søkere samt nærliggende sameier og borettslag.

Styret m.fl. har i skrivende stund ikke mottatt nabovarsel om bruksendring. Når den foreligger vil styret hevde at bruksendring til begravellesbyrå ikke egner seg i lokalene, og at området trenger en lokal virksomhet som tilbyr lokal service slik både reguleringsplanen og områdeplanen henstiller til.

Uenighet om hva lokalet kan (og burde) bruksendres til, er i første omgang en sak for PBE. Vi vet ikke hva innstillingen vil bli. Styret og nærliggende sameier og borettslag kommer til å argumentere mot en eventuell bruksendring. Det er for øvrig viktig at alle beboere som føler seg berørt benytter sin rett til å ytre sin mening, både i nabovarsel og sak om bruksendring hos PBE. Videre kan vedtak fra PBE påklages til Statsforvalteren som vil kunne overprøve etatens vurderinger.

Uavhengig av utfall er det slik at Malerhaugveien 25 garasjesameie sine vedtekter (og sameiets vedtekter) ikke tillater næringsvirksomhet i garasjen. Dette betyr at eventuell bruk av garasjen til båttransport og kommersielle tjenester i byrået er forbudt og i strid med vedtektene. Al-Khidmat begravellesbyrå benytter per nå sine garasjeplasser utelukkende til parkering i tråd med vedtektene.

### **Overgang til OBOS**

Som følge av arbeidet med å redusere kostnader har styret reforhandlet forretningsføreravtalen. Vi fikk tilbud fra flere leverandører og styret inngikk til slutt en avtale med OBOS. Årsaken til at styret til slutt falt ned på OBOS skyldes flere forhold: en meget god totalpris for tjenestene vi trenger og et svært godt produkt, både for beboerne og styret.

Av praktiske årsaker vil vi bytte forretningsfører fra USBL til OBOS i løpet av andre halvår 2026. Det betyr etter hvert reduserte kostnader for sameiet, samt en ny beboerportal som heter Vibbo som vil erstatte dagens Bonabo-løsning. I tillegg vil vi i løpet av høsten 2027, når bindingstiden til dagens leverandør går ut, bli kunder av Obos Nett, noe som ytterlig vil senke de månedlige kostandene til beboerne våre. Mer praktisk informasjon om bytte av internettleverandør kommer vi tilbake til, i god tid før endringen skjer.

### **Fjernvarme/individuelle målere**

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

Det tok dessverre litt tid før månedlig avlesning og fakturering kom på plass. 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.

Som følge av kompleksiteten i prosjektet så hadde vi innledningsvis litt utfordringer med å få alle målerne registrert riktig og det ble litt «rykk og napp»-fakturering. Men fra og med høsten 2025 ser vi at det fungerer som tiltenkt med månedlig avlesning og fakturering. Hvis du har spørsmål om fakturaen du mottar så kan du ta direkte kontakt med Lyse Energi.

### **Felleslokalene**

Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: Aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39, og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene ble oppgradert,

innredet og klargjort for utleie i 2024.

Aktivitetsrommet har inngang ved siden av sykkelgarasjen i Malerhaugveien 39 og lokalet tar fra 50-70 personer og har eget toalett. Lokalet inneholder et fullt utstyrt kjøkken, stor tv-skjerm, stoler og bord, sofakrok, samt en egen lekeseksjon for barn. Kjøkkenet er utstyrt med alt du trenger som servise, glass og dekketøy, to oppvaskmaskiner, to komfyrer, kokeplate og vask. De fleksible møbleringsmulighetene i rommet gjør at lokalet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende.

Loftstua på takterrassen har et lite kjøkken, platetopp og bord/stoler. 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. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Toalettet på takterrassen i tilknytning til Loftstua ble dessverre gjenstand for gjentatt misbruk og tilgrising i fjor, 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 2026 for alle brukere av takterrassen, og vi håper at dette skal kunne la seg gjennomføre uten uønskede hendelser som gjør at vi må stenge det igjen.

Lokalene har vist seg svært populære blant beboerne, og i 2025 var det totalt 127 reserverasjoner av enhetene. Tallet inkluderer rett nok også årsmøtet, julegrantenning og lignende, men om vi sammenligner med 2024 er det relativt stabilt. I 2024 var det ca 100 leier i perioden mai – desember som var den operative perioden. Fjorårets tall kan tolkes som en liten økning, da perioden januar-april vanligvis er litt lavsesong. 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.

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 rommene 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 vekttertjeneste som beboerne kan varsle ved brudd på reglene. Det må understrekes at det stort sett har vært rolige forhold, og at noen av klagen på støy kommer fra andre festligheter på takterrassen og/eller leiligheter enn fra bruk av Loftstua eller Aktivitetsrommet. Styret følger opp bruken av disse lokalene aktivt, men er avhengig av at vi alle er flinke til å vise hensyn til hverandre.

## **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. De første årene kreves omfattende stell for at de skal vokse og ikke visne ned, og for at arealet skal fremstå representativt. Vi har en avtale med gartnerne i Grønt Grep som passer på området med stor omhu og respekt. Døde planter er delvis erstattet på utbyggers regning og vi valgte å lage tre forsterkede områder der synligheten er størst: Ved inngangen mot nordøst (bommen/avfallsstasjonen), utenfor inngangen til selskapslokalet og ved portalen inn fra Grønnvoll Allé (Malerhaugv 29/31).

Vi har også hatt et særlig fokus på grøntanlegget på takterrassen, og hver høst er det kjøpt inn planter til en meget fordelaktig pris (salg som det heter) som hever uttrykket der oppe. Disse plantene er særlig egnet for det tørre og vindutsatte miljøet. Vi har snart byens råeste takterrasse, ikke bare når det kommer til størrelse, antall soner og utsikt, men også til beplantning. Bare vent til det grønne vokser til!

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 gartnerne, 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.

Sameiet har også plantekasser i bakgården som kan benyttes etter avtale med styret.

Det er ikke å legge skjul på at anlegget er kostbart å drifte. For å redusere kostnadene, vil de flinke gartnerne denne sesongen i minst mulig grad gjøre enklere rutine-oppgaver, men brukes der det faglige snittet trengs. Det betyr at luking i all hovedsak vil måtte tas hånd om av beboere selv, eller bli litt neglisjert. Styret vil kalle inn til dugnader i forbindelse med dette. Videre vil styret ansette kompetente tenåring til å klippe plenene (sommerjobb), og styret vil (via egne kyndige krefter), montere vanningsanlegg langs sameiets tørkebelastede sørside av Grønnvoll Allé. På denne måten tenker vi at vi vil redusere kostnadene, uten at det går på bekostning av sameiets representative uteareal.

### **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 det siste året, 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. 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 utløsning av brannalarm, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Dersom din seksjon utløser en brannalarm ved en feiltakelse og du ikke klarer å resette anlegget før eventuell utrykning fra vekter/brannvesenet er iverksatt, gjør vi deg oppmerksom på at du som seksjonseier er ansvarlig for å dekke kostnadene for falsk utrykning, som per i dag koster kroner 3000,- per gang.

Styret går jevnlig HMS-runder i sameiet. Da sjekker vi nøddlys, 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. Vaktmester har også et omfattende arbeid med å påse at HMS blir fulgt på tekniske installasjoner. Også forretningsfører har tilsyn med at våre leverandører oppfyller sine forpliktelser i forhold til service og ivaretagelse av eiendommen.

### **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 mulige vannlekkasjer, gjenstander på feil sted og andre uregelmessigheter som oppdages ved gjennomgang.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, 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 kameraovervåking ved garasjeinngangen og i sykkelgarasjen. Dessverre har vi ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre av personvern hensyn. Opptak kan hentes ut på forespørsel fra politiet. I tråd med retningslinjene til Datatilsynet blir alle opptak automatisk slettet etter syv døgn.

Låssenteret Follo har i den siste perioden bistått sameiet med bytte av låser, reparasjon av dørpumper og service på låskasser.

## **Sosialt**

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

Styret arrangerte også en dugnad i sameiet for første gang ilt våren 2025. Vi fikk god hjelp av våre venner i Grønt Grep til å vise oss hvordan vi luker og rydder på best mulig måte. I tillegg ble det gjort en omfattende «rydde og kaste-aksjon» i sameiets mange korridorer og tekniske rom. Dugnaden ble avsluttet med felles pizzasamling på Aktivitetsrommet.

Styret mener at slike dugnader er viktig av flere årsaker, vi får gjort mye på kort tid og sparer penger på vedlikeholdsbudsjettet. I tillegg er det en hyggelig og sosial samling for beboerne, styret og naboene våre i Malerhaugveien 41. Styret ønsker fremover å gjenta suksessen ved kalle inn til minimum en årlig dugnad.

## **Reklamasjoner**

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

*Årsmeldingen for 2025 er godkjent av styret.*

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

## 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 kontakinformasjon.

### § 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 hensettes 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 brantrapp 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 sigarettneiper 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 tillatt 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 garasjelegget 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 rørlegg, 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

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 bruksenhetsens 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 ("Garasjelegget" og "Garasjesameiet"). Garasjelegget 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 Garasjelegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjelegget.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjelegget. 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 godkjenning av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjelegget. 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 (gårdsrommet). 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 godkjenning 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 Garasjelegget erverver en ideell andel i Garasjesameiet og har rett til bruk av en angitt parkeringsplass i Garasjelegget 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 Garasjelegget, 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 Garasjelegget.

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 brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 hærverk.

(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 utskifting 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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 seksjonseierens forpliktelse**

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

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

#### **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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forpliktet 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 seksjonseierens 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.

# Nabolagsprofil

Malerhaugveien 37 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 336 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fyrstikktoget Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

## Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	1 min 0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Valle Hovin videregående skole	8 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

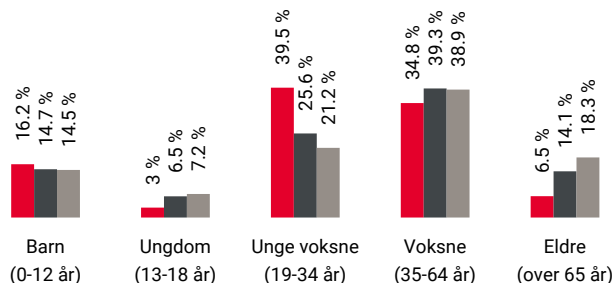
Veldig bra 84/100



## 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 (1-6 år) 117 barn	3 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare


Kiwi Etterstad	6 min
Kiwi Ensjø	7 min





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

## 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

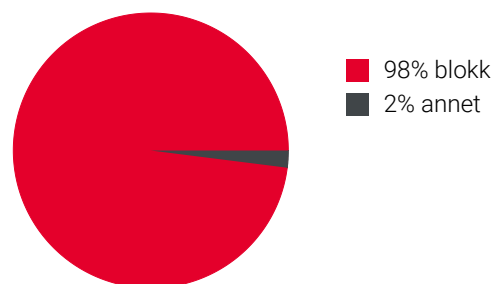
 Fyrstikkaleen flerbrukshall 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km

 Vålerenga Stadion 8 min   
Aktivitetshall, fotball 0.6 km

 FitnessXpress Intility Arena 8 min 

 Fresh Fitness Ensjø 8 min 

## Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

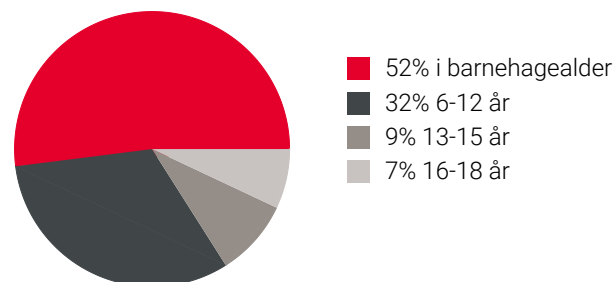


## Varer/Tjenester

 Fyrstikketorget 4 min 

 Fyrstikketorget Apotek 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

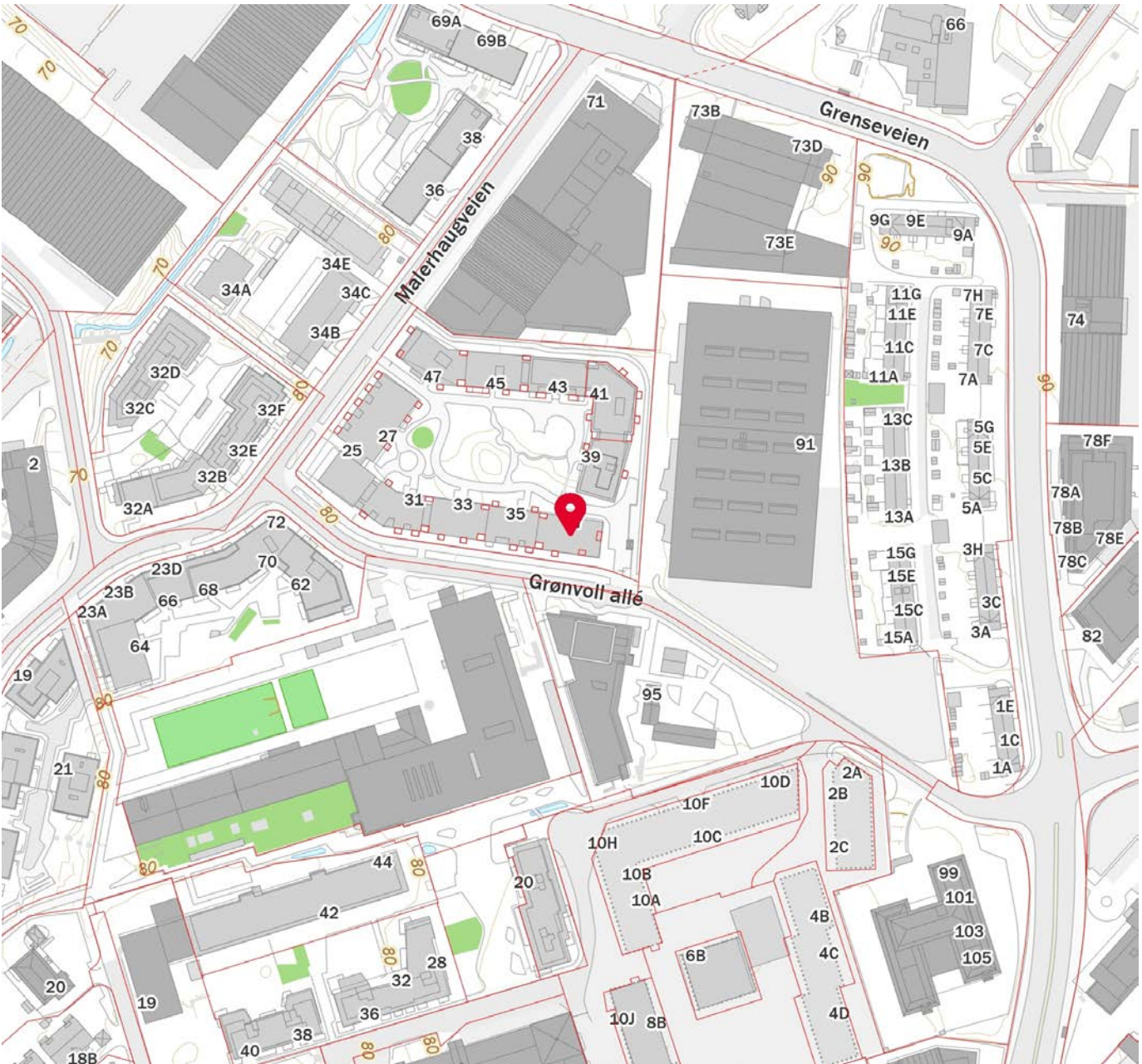


0% 47%

■ Ensjø  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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





## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Malerhaugveien 37  
0661 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Jæger

**Telefon:** 976 64 473  
**E-post:** kamilla.jeger@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre