PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

MALERHAUGVEIEN 28D

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Megleropplysningsbrev fra forretningfører Usbl

Innkalling til årsmøte 2025 med agenda og regnskap

Årsmøteprotokoll

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Vedtekter

Reguleringskart

Reguleringsbestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Selvakumaran Paramanathan	Nanthini Ramanathan

Gateadresse
Malerhaugveien 28D

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260032

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Borettslaget har gjennomført felles tiltak mot skjeggkre, som også omfattet min leilighet. Etter tiltaket er det ikke observert skjeggkre.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260032

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har en tvistesak med utbygger, Gjelsten Bolig, som bl.a. dreier seg om feil ved varmeanlegg og el-anlegg. Det er dialog om forlik, men langt fra hverandre fortsatt. Det er også noen saker som gjenstår. Borettslaget fattet vedtak i 2024 om å ta opp inntil 8 mill. i lån til å utbedre feil selv, mens saken med utbygger pågår. Det er kun tatt opp et lån på kr. 3 mill. per d.d. for å dekke opp allerede utførte utbedringer. Borettslaget håper på å få pengene tilbake fra utbygger, men har ingen garanti for dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. I 2024 ble det vedtatt at borettslaget kan ta opp inntil 5 millioner kroner i ytterligere lån for å utbedre feil og mangler som borettslaget har tvist med utbygger om. Dersom ytterligere lån tas opp, kan dette medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Borettslaget har gjennomført felles tiltak mot skjeggkre, som også omfattet min leilighet. Tiltaket ble organisert av borettslaget.

Document reference: 316260032

Tilleggskommentar

Det er riper i gulvet foran ovn

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Selvakumaran Paramanathan	d93b65f8b28892e788e7200e7a06662fd56d03ff	27.02.2026 12:16:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nanthini Ramanathan	f17effb9dfa09175fd9701c1de793569e585cb7b	27.02.2026 14:12:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260032

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Malerhaugveien 28D , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 42, snr. 1

Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 43 m²

Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1958 **Eiendomsverdi ref nr:** FV1877

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 2022.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tiluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

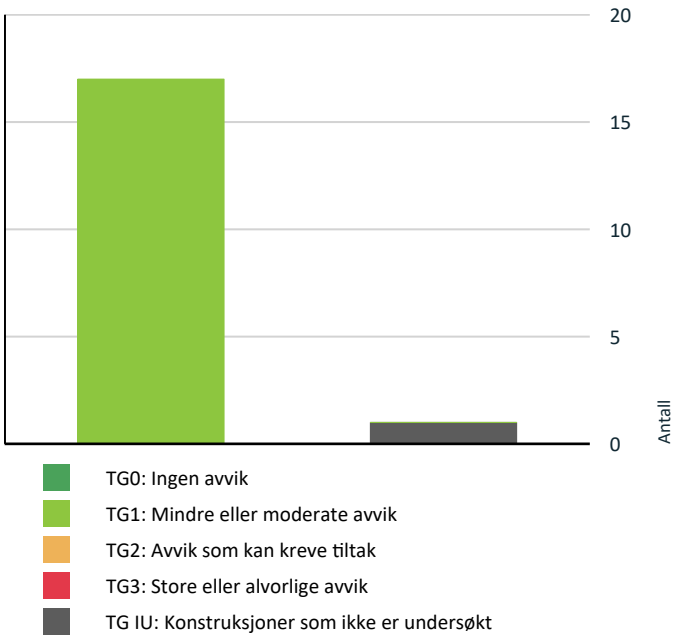
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 2mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med midlertidig brukstillatelse.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tiluft fra dør.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg 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)?

Tilstandsrapport

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.
2022

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

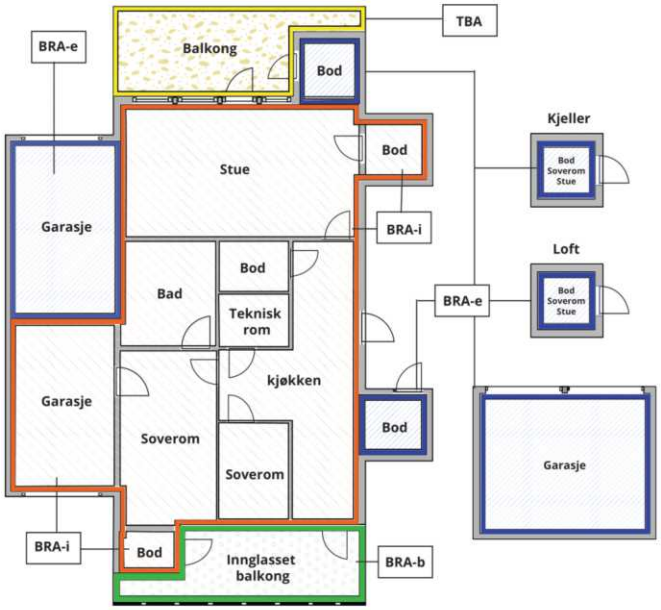
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	43			43	
Kjeller		3		3	
SUM	**43**	**3**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, soverom, entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,59m.
Takhøyde bad: 2,21m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget innenfor de siste 5 år.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	42		1	115.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malerhaugveien 28D

Hjemmelshaver
M28 Hjemmel AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG	923581871			Ramanathan Nanthini, Paramanathan Selvakumaran

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
74

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Malerhaugveien 28D ligger i bydelen Ensjø i Oslo, i et nyere utbygget boligområde.
Området ligger sentralt på Ensjø, med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og større veiforbindelser.
Boligprosjektet ligger i høyden over Ensjø, noe som gir et rolig preg sammenlignet med mer trafikkerte områder.
Det er hovedsakelig blokkbebyggelse og nyere prosjekter i området, noe som gir et urbant og tettbygget nærmiljø.
I nærområdet finnes parker, dagligvarebutikker og typiske hverdagsfasiliteter som er relevante for en boligkjøper.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke opplyst om oppgraderinger eller vedlikehold i boligen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og teglstein.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

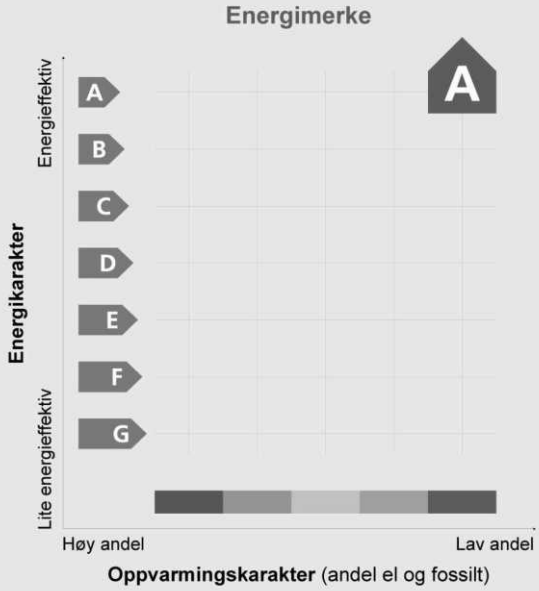
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 28 D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	42
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300776490
Bolignr.	H0406
Merkenr.	A2022-1394319
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	ÅF Reinertsen AS v/ AV

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	43,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.04.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 28 D
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0406
Dato: 10.05.2022 15:42:48
Energimerkenummer: A2022-1394319
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: ÅF Reinertsen AS v/ AV

Gnr: 129
Bnr: 42
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300776490

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	112 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	179,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.04.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,03 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,780
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ÅF Reinertsen AS
Navn person	AV

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	18,5
Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4019 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2515 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4019 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

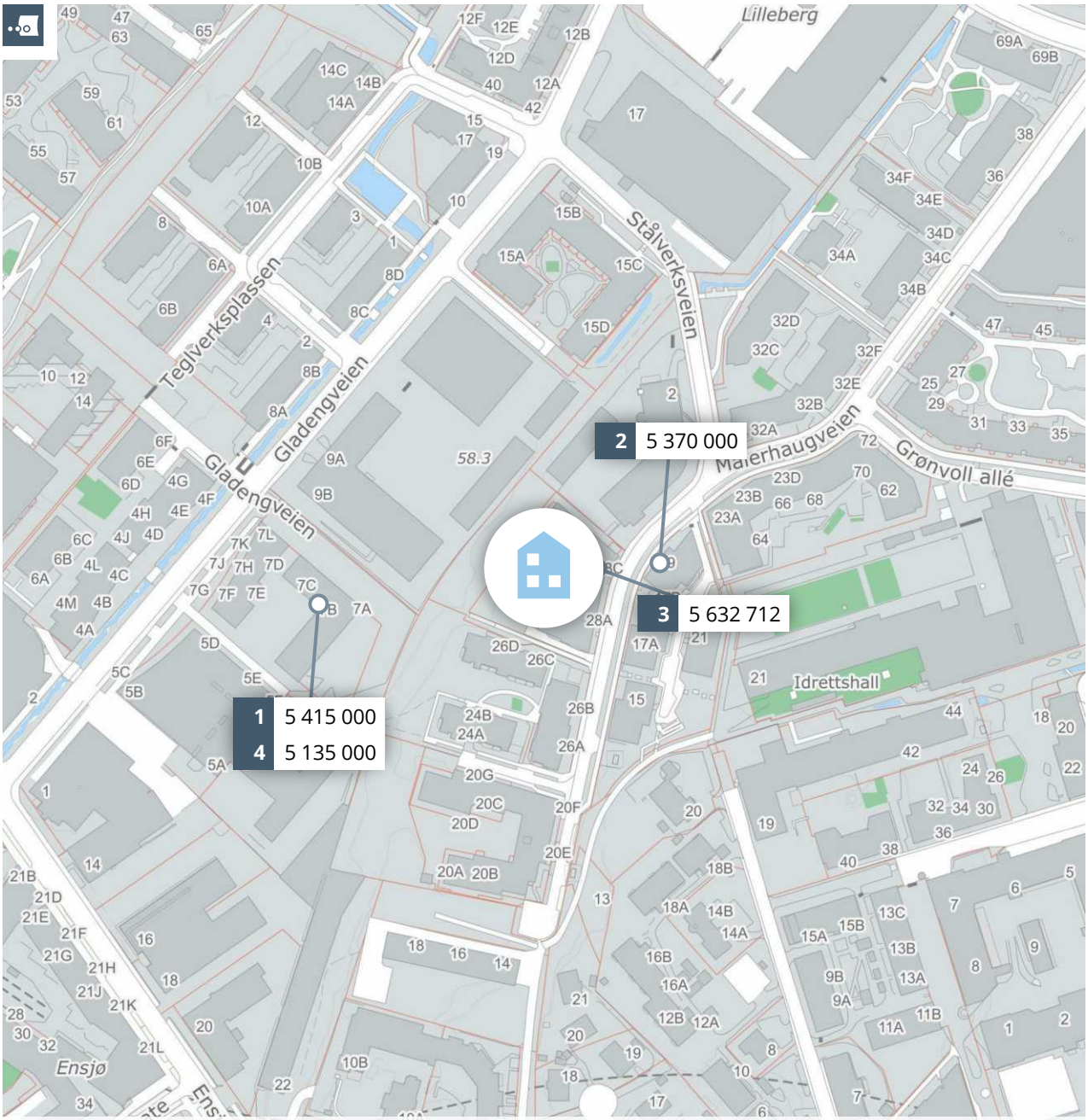
Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1754 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2265 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4019 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7 %



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 28 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvartal den 17.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malerhaugveien 28 D, 0661 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 129 BNR 42 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Ensjø sør

Verdivurdert til

2 790 000

2 412 479	5 202 479	120 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	3 m²	- m²	- m²	43 m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	13 953
Formue	19 622
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gladengveien 7 B 44 m² 2023 3. etg 1 sov	26.01.2026	4 135 000	**4 350 000**	1 065 000	5 415 000	**123 068**
2 Malerhaugveien 19 47 m² 2024 1. etg 1 sov	18.08.2025	2 900 000	**3 000 000**	2 370 000	5 370 000	**114 255**
3 Malerhaugveien 28 C 48 m² 2022 5. etg 2 sov	13.10.2025	2 600 000	**2 600 000**	3 032 712	5 632 712	**117 348**
4 Gladengveien 7 B 40 m² 2023 3. etg 1 sov	03.11.2025	4 070 000	**4 070 000**	1 065 000	5 135 000	**128 375**

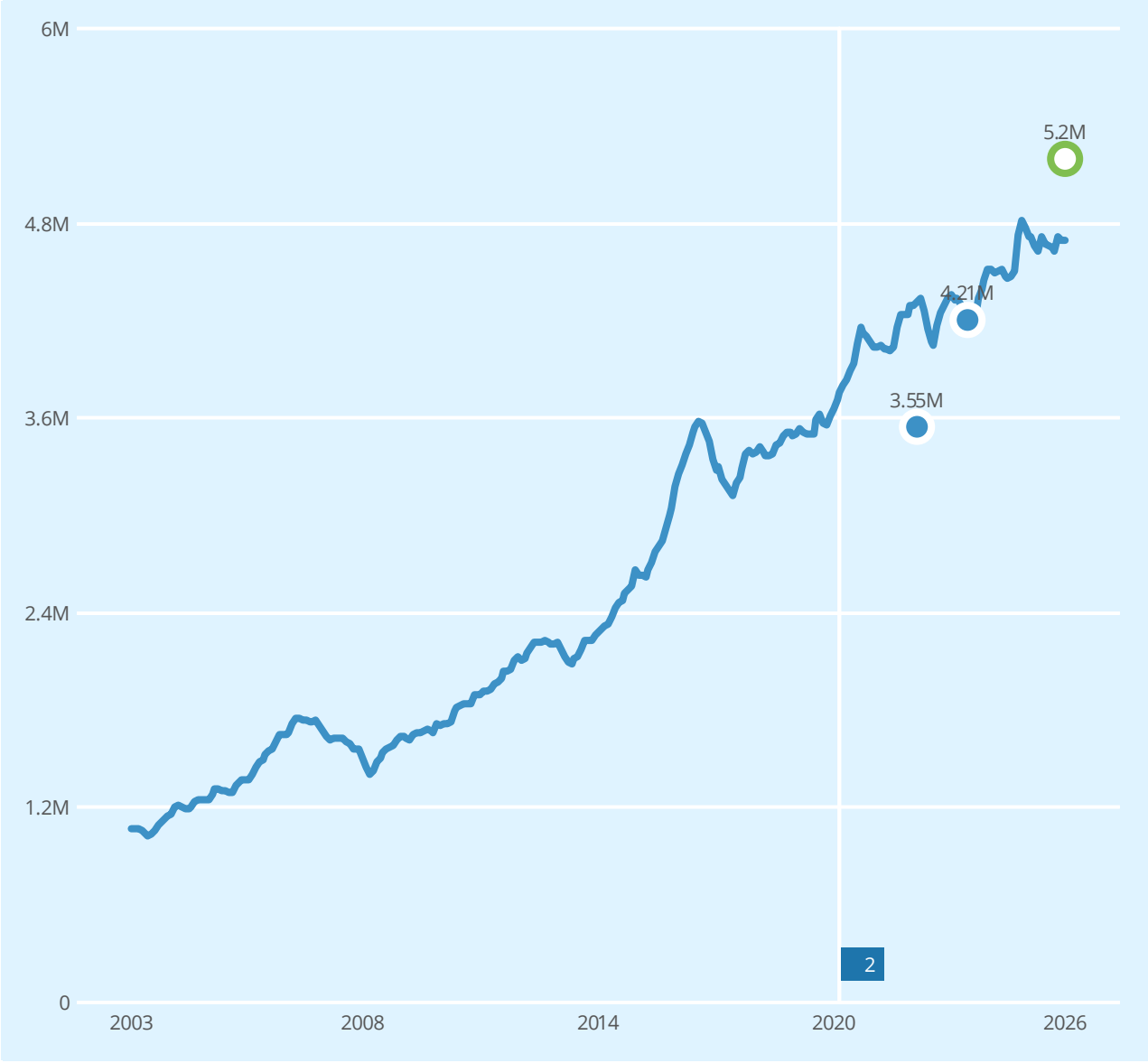
Strøken og delikat 2-roms med fransk balkong. 4. etg. Byggeår 2022. Vannbåren gulvvarme. Heis.

Andelsleilighet med meget god planløsning og romstørrelser.
Attraktiv beliggenhet på Malerhaugen i nabolag bestående av moderne blokkbebyggelse i kombinasjon med hyggelig småhusbebyggelse. Rolig og tilbaketrukket fra veier. Nær T-bane L 1-5, Flybuss og forretninger. Sentralt til diverse idrettsanlegg, Nye Tøyenbadet, Botanisk Hage samt flere parkområder og grøntdrag.

Standard: Leiligheten fremstår som da den var ny.
Vannbåren gulvvarme i alle rom
Delikate fliser i entré og i badet
Balansert ventilasjon
God benkeplass og rikelig med skapplass i kjøkkenet
Store, flotte vindusflater
2 flotte, felles takterrasser med tilkomst via heis
Gunstig bildelingsordning i garasjen med 2 biler
IN-ordning som muliggjør innbetaling på leilighetens andel av fellesgjeld. Ved full innfrielse vil fellesutg. reduseres til kr. 3 928,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

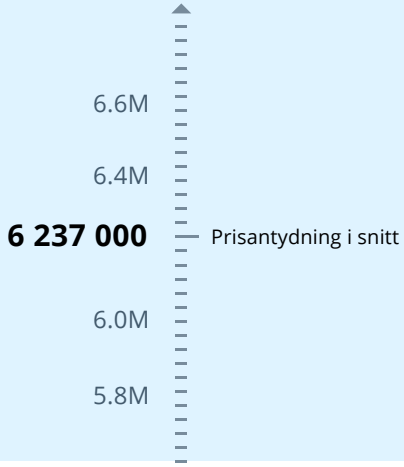
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2023	10.10.2023	11.12.2023	1 850 000	1 825 000	2 385 000	4 210 000	3
12.07.2022		12.07.2022	-	1 065 000	2 485 000	3 550 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligenen vurderes til å ha en høyere markedsverdi enn prisindeks tilsier. Satt verdi underbygges også av et utvalg solgte leiligheter på Malerhaugen.

Leiligheter til salgs i Ensjø sør grunnkrets nå

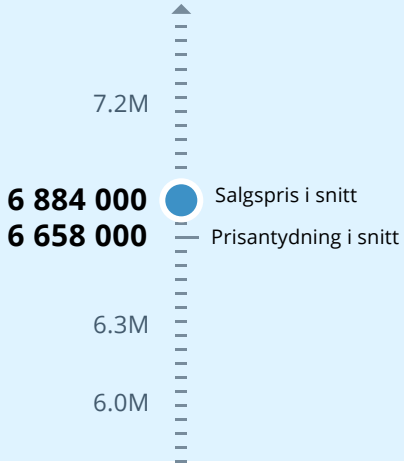
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i Ensjø sør grunnkrets siste 3 mnd

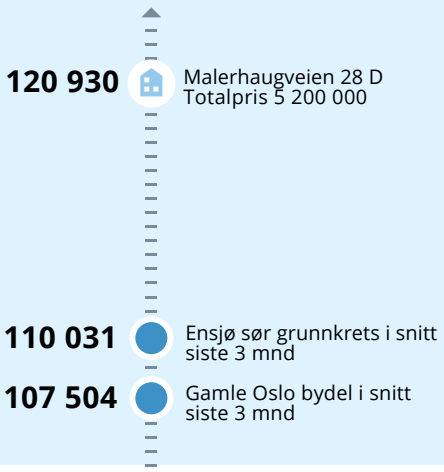
24
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	Vår ref.:	1662/74	Fødselsdato eier:	01.03.1964
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.10.1967
0661 OSLO	Eiere:	Selvakumaran Paramanathan, Nanthini Ramanathan		
Organisasjonsnr: 923 581 871	Andelsnr:	74		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 791

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	114
	Renter IN	10 043
	Renter IN	-404
	Felleskostnader	2 501
	Renter felleslån	110
Tilleggsytelser:	Grunnpakke internett	300
Måler:	1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 74)	482
	1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 74)	645

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 412 368	Gjeld siste årsoppg.:	2 412 478
Klient ajourf. lån:	327 256 408	Klient gj. s. årsoppg.:	242 325 992

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 185

Saldo per 25.02.2026: 239 438 000

Andel av saldo: 2 385 000

Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2032 (siste termin 31.03.2072)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 100 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 100 000

Flytende rente - Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra sept. 2032 (gjelder ikke de som har «andel av saldo» lik 0.

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 1 646,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 98208504509, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169

Saldo per 25.02.2026: 2 876 408

Andel av saldo: 27 368

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 29.02.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Enok Vatnar

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	Vår ref.:	1662/74	Fødselsdato eier:	01.03.1964
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.10.1967
0661 OSLO	Eiere:	Selvakumaran Paramanathan, Nanthini Ramanathan		
Organisasjonsnr: 923 581 871				

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Malerhaugveien 28 A
Postnr/-sted: 0661 OSLO
Telefon: Mob.: 40222249
E-post: mhv28styret@gmail.com

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og vår. Kravet følger boligen, og det er eier som er ansvarlig for betaling. Ved boligomsetning har selger ansvar for kravet dersom forfall er innen avtalt overtakelsesdato.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 412 478	Andre inntekter:	1 534
Annen formue:	19 622	Utgifter:	125 845		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 065 000
Andelsnr:	74	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	129/42		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5370.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4165527

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.06.2022	Første innflytting:	30.06.2022	SSBnr:	H0406
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg B		

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kommunale avgitfer er inkludert i felleskostnadene.

Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6 i vedtektene. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene, jf. punkt 7-1. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Borettslaget har IN-ordning. Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

Tomten til borettslaget ligger i et eget selskap, M28 hjemmel AS. Borettslaget eier alle aksjene i selskapet.

Fra 1.10.2023 vil det bli individuell måling av varme, varmtvann og vann/avløp. Det betales et a konto beløp som avregnes en gang pr år.

Det er inngått avtale med HomeNet om bredbånd. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

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

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	Vår ref.:	1662/74	Fødselsdato eier:	01.03.1964
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.10.1967
0661 OSLO	Eiere:	Selvakumaran Paramanathan, Nanthini Ramanathan		

Organisasjonsnr: 923 581 871

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Malerhaugveien 28 Borettslag

Mandag 16.06.2025 kl. 18:00
Velhuset i Malerhaugveien 2, 0661 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Velhuset i Malerhaugveien 2, 0661 Oslo

Møt opp i god tid for innregistrering, møtet starter helst presist kl. 18. Registrerings- og fullmaktskjema er vedlagt bakerst i denne innkallingen.

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 Vedtektsendring 4-1 (5) om dyrehold

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt på side 22-23.

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.

Styret foreslår et totalt styrehonorar på 300 000 for perioden 2024 til 2025. Beløpet er basert på tidligere styrehonorarer i borettslaget der man i 2024 og 2023 utbetalte hhv 450 000 og 300 000 i styrehonorar.

Det er fortsatt mye arbeid rundt de forskjellige pågående sakene og beløpet er således noe høyere enn «norm», men styret ønsker uansett å redusere kostnaden for borettslaget kontra 2024. Styrets forslag vil derfor være at man legger seg tilbake på 2023 nivået, uten å inflasjonsjustere.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring 4-1 (5) om dyrehold

Styret foreslår endring av vedtekt 4,1 (5)
fra:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen"
til:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen."

Forslag til vedtak: Vedtekt 4,1 (5) endres til:

"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen."

6. Valg

Styret har bestått av følgende representanter etter valg på ekstraordinær generalforsamling 14.1.25:

Styreleder, Enok Vatnar (2025-2026) - ikke på valg
Styremedlem, Øivin Køber Opstad (2025-2026) NB - på valg
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2023-2025) - på valg
Styremedlem, Thale Johnsen (2024-2026) - ikke på valg
Styremedlem, Eirik Eide Haugen (2025-2027) - ikke på valg
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun (2023-2025) - på valg
Varamedlem, Janna Simdianov (2024-2025)- på valg

Valgkomite ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 14.1.2025 fram til ordinær generalforsamling 2026:

Fredrik Inngjerdingen (2025-2026)- ikke på valg
Kristin Killi Fiskum (2025-2026) - ikke på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Monica Duyen Tang og Marianne Brun er på valg. Grunnet flytting har styremedlem Øivind Køber Opstad gått ut av styret og det skal velges nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025 -2026.

Det skal velges 2 styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027, og ett styremedlem for perioden 2025-2026.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Monica Duyen Tang, gjenvelges for perioden 2025-2027
Ramin Oddin, nytt styremedlem for perioden 2025-2027
Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Monica Duyen Tang, gjenvelges for perioden 2025-2027
Ramin Oddin, nytt styremedlem for perioden 2025-2027
Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2025-2026

Styrets innstilling: Styret ønsker kontinuitet og at eksisterende medlemmer fortsetter. Samtidig ønsker vi å fylle plassen etter Øivind Køber Opstad.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme for valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for perioden 2025-2026. Janna Simdianov er på valg.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Janna Simdianov, gjenvelges for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Janna Simdianov, gjenvelges for perioden 2025-2026

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for valgkomiteens innstilling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**599 320**	**1 519 962**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 764 483	-785 720
Tilbakeføring av avskrivning	26 518	0
Kjøp / salg anleggsmidler	2 332	-134 922
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 574 998	-29 265 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 575 000	29 265 000
B. Årets endring disponible midler	**-1 735 632**	**-920 642**
C. Disponible midler	**-1 136 311**	**599 320**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 626 869	5 399 803
Kortsiktig gjeld	-4 763 180	-4 800 483
C. Disponible midler	**-1 136 311**	**599 320**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 860 584	16 199 680	14 096 539	17 975 159
Sum leieinntekt		**17 860 584**	**16 199 680**	**14 096 539**	**17 975 159**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	30 000	0	0
Diverse inntekt	2	154 704	0	0	0
Sum annen inntekt		**154 704**	**30 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**18 015 288**	**16 229 680**	**14 096 539**	**17 975 159**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	63 450	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	3	450 000	300 000	150 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	26 518	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		73 470	1 084 303	1 276 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	524 355	571 468	460 000	471 000
Kommunale avgifter/renovasjon		926 987	212 144	545 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	130 286	140 782	159 000	124 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 485	333 716	61 500	33 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 895 642	410 216	547 000	503 000
Revisjonshonorar		7 769	7 420	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		109 950	110 000	115 000	114 500
Andre honorar	9	290 454	539 059	594 000	408 500
Kontorkostnad		0	1 663	1 000	0
TV/bredbånd		331 604	312 840	328 000	338 300
Forsikring		328 503	295 852	333 000	372 300
Andre kostnader	10	35 248	52 927	40 000	28 500
Sum kostnad		**5 230 722**	**4 414 690**	**4 659 800**	**3 144 800**
Driftsresultat før IN		**12 784 566**	**11 814 990**	**9 436 739**	**14 830 359**
Driftsresultat etter IN		**12 784 566**	**11 814 990**	**9 436 739**	**14 830 359**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 177	73 859	0	0
Rentekostnad		14 604 227	12 674 569	9 880 000	14 580 657
Netto finansposter		**14 549 050**	**12 600 710**	**9 880 000**	**14 580 657**
Årsresultat		**-1 764 483**	**-785 720**	**-443 261**	**249 702**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 764 483	-785 720	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 764 483**	**-785 720**	**0**	**0**

Balanse 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	142 700 000	142 700 000
Bygninger	4	324 225 628	324 225 628
Andre driftsmidler	4	106 072	134 922
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		**467 061 700**	**467 090 550**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		110 624	144 712
Kundefordringer		13 758	13 758
Kostnader til avregning		1 690 798	0
Forskuddsbetalte kostnader		102 033	90 848
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 709 656	5 150 486
Sum omløpsmidler		**3 626 869**	**5 399 803**
SUM EIENDELER		**470 688 569**	**472 490 353**

Balanse 2024 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		**395 000**	**395 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 130 387	3 894 870
Sum opptjent egenkapital		**2 130 387**	**3 894 870**
Sum egenkapital	**12**	**2 525 387**	**4 289 870**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	267 539 002	270 114 000
Borettsinnskudd		139 020 000	139 020 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	56 841 000	54 266 000
Sum langsiktig gjeld		**463 400 002**	**463 400 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		193 630	60 083
Leverandørgjeld		233 511	3 884 454
Påløpne renter		2 007 763	78 395
A konto til avregning		1 600 172	335 787
Annen kortsiktig gjeld		728 104	441 764
Sum kortsiktig gjeld		**4 763 180**	**4 800 483**
Sum gjeld		**468 163 182**	**468 200 483**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**470 688 569**	**472 490 353**
Pantstillelser	14	463 400 002	463 400 000

Sted:_____ Dato:_____

Enok Vatnar Styreleder	Marianne Charlotte Brun Styremedlem	Thale Johnsen Styremedlem
Eirik Eide Haugen Styremedlem	Øivin Køber Opstad Styremedlem	Monica Duyen Tang Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Varme og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 820 564	2 363 031
3609 Leie parkering	90 000	90 000
3618 Leietillegg strøm	0	733 437
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	328 008	322 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	14 622 012	12 690 892
Sum	**17 860 584**	**16 199 680**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	126 990	0
3999 Andre inntekter	27 714	0
Sum	**154 704**	**0**

Konto 3990 gjelder advokatsalær fra borettslagets rettshjelpsforsikring hos IF.
Konto 3999 gjelder renteinntekt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	63 450	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	450 000	300 000
Sum	**513 450**	**342 300**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Istad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 225 628	142 700 000	132 590
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	132 590
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	26 518
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	106 072
Årets avskrivninger :	0	0	13 259
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5370,40 kvm. G.nr 129, b.nr 42 i Oslo kommune.
Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP4165527.
Borettslaget består av 79 enheter.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 667	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	251 352	234 527
6341 Brannalarm	111 281	176 038
6360 Annet renhold	1 750	7 500
6361 Fast renhold	26 436	25 625
6362 Skadedyrutryddelse	20 500	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	109 369	127 778
Sum	**524 355**	**571 468**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	124 098	140 207
6420 Leie av datautstyr	6 188	0
6490 Andre leiekostnader	0	575
Sum	**130 286**	**140 782**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 658
6540 Inventar	24 267	253 672
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 887	74 066
6552 Driftsmateriell	2 332	4 319
Sum	**36 485**	**333 716**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	176 361	14 824
6602 Vedlikehold VVS	1 366 975	72 240
6603 Vedlikehold elektro	172 057	187 407
6610 Andre vaktmestertjenester	14 627	8 098
6611 Vedlikehold heiser	119 373	77 205
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	240	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 375	28 314
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 747	18 238
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	3 890
6648 Vedlikehold dører og porter	5 888	0
Sum	**1 895 642**	**410 216**

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	27 828	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	112 953	39 943
6720 Juridisk honorar	100 000	375 888
6730 Teknisk honorar	49 673	60 729
6750 Vakthold	0	62 500
Sum	**290 454**	**539 059**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 114	23 558
7719 Møter, div. styret	0	5 207
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	5 920
7770 Betalingskostnader	1 346	1 228
7772 Omkostninger inkasso	613	11 741
7773 Omkostninger innkreving	26 141	5 249
7790 Andre kostnader	4 917	0
7792 Øredifferanse	2	0
7795 Husleietap	115	25
Sum	**35 248**	**52 927**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	395 000	0	395 000
Sum innskutt egenkapital	**395 000**	**0**	**395 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 894 870	-1 764 483	2 130 387
Sum opptjent egenkapital	**3 894 870**	**-1 764 483**	**2 130 387**
Sum egenkapital	**4 289 870**	**-1 764 483**	**2 525 387**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98208030817**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2072
Opprinnelig lånebeløp:	324 380 000
Lånesaldo 01.01:	270 114 000
Avdrag i perioden:	2 575 000
Lånesaldo 31.12:	**267 539 000**
Saldo 5 år frem i tid:	267 539 000
Andelssaldo 01.01:	54 266 000
Innbetalt IN i perioden:	2 575 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**56 841 000**
Sum pantegjeld for lån:	**324 380 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208030817	1	8 960 000	8 960 000
	1	6 895 000	6 895 000
	1	6 573 000	6 573 000
	1	6 300 000	6 300 000
	1	5 950 000	5 950 000
	1	5 943 000	5 943 000
	1	5 880 000	5 880 000
	1	5 745 000	5 745 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	3	5 593 000	16 779 000
	1	5 540 000	5 540 000
	1	5 530 000	5 530 000
	2	5 453 000	10 906 000
	1	4 963 000	4 963 000
	1	4 865 000	4 865 000
	1	4 753 000	4 753 000
	1	4 550 000	4 550 000
	1	4 270 000	4 270 000
	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 058 000	4 058 000
	1	4 040 000	4 040 000
	1	3 962 000	3 962 000
	1	3 955 000	3 955 000
	1	3 935 000	3 935 000
	1	3 885 000	3 885 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 689 000	3 689 000

Langsiktig gjeld

1	3 550 000	3 550 000
1	3 523 000	3 523 000
1	3 423 000	3 423 000
1	3 283 000	3 283 000
1	3 150 000	3 150 000
1	3 143 000	3 143 000
1	3 080 000	3 080 000
1	3 073 000	3 073 000
2	3 003 000	6 006 000
1	3 000 000	3 000 000
1	2 955 000	2 955 000
1	2 905 000	2 905 000
1	2 863 000	2 863 000
1	2 793 000	2 793 000
1	2 723 000	2 723 000
1	2 653 000	2 653 000
1	2 590 000	2 590 000
1	2 520 000	2 520 000
1	2 485 000	2 485 000
1	2 450 000	2 450 000
3	2 415 000	7 245 000
1	2 385 000	2 385 000
1	2 380 000	2 380 000
3	2 345 000	7 035 000
1	2 310 000	2 310 000
1	2 275 000	2 275 000
1	2 233 000	2 233 000
1	2 205 000	2 205 000
1	2 195 000	2 195 000
1	2 163 000	2 163 000
1	2 093 000	2 093 000
2	2 030 000	4 060 000
1	1 510 000	1 510 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 98208030817 har første avdrag 30.09.2032 med kr 479 641	1	8 960 000	5 354
	1	6 895 000	4 120
	1	6 573 000	3 928
	1	6 300 000	3 765
	1	5 950 000	3 556
	1	5 943 000	3 552
	1	5 880 000	3 514
	1	5 745 000	3 433
	1	5 740 000	3 430
	1	5 733 000	3 426
	3	5 593 000	3 342
	1	5 540 000	3 311
	1	5 530 000	3 305
	2	5 453 000	3 259
	1	4 963 000	2 966

Langsiktig gjeld

1	4 865 000	2 907
1	4 753 000	2 840
1	4 550 000	2 719
1	4 270 000	2 552
1	4 260 000	2 546
1	4 058 000	2 425
1	4 040 000	2 414
1	3 962 000	2 368
1	3 955 000	2 363
1	3 935 000	2 352
1	3 885 000	2 322
1	3 850 000	2 301
1	3 773 000	2 255
1	3 689 000	2 205
1	3 550 000	2 121
1	3 523 000	2 105
1	3 423 000	2 046
1	3 283 000	1 962
1	3 150 000	1 882
1	3 143 000	1 878
1	3 080 000	1 841
1	3 073 000	1 836
2	3 003 000	1 795
1	3 000 000	1 793
1	2 955 000	1 766
1	2 905 000	1 736
1	2 863 000	1 711
1	2 793 000	1 669
1	2 723 000	1 627
1	2 653 000	1 585
1	2 590 000	1 548
1	2 520 000	1 506
1	2 485 000	1 485
1	2 450 000	1 464
3	2 415 000	1 443
1	2 385 000	1 425
1	2 380 000	1 422
3	2 345 000	1 401
1	2 310 000	1 380
1	2 275 000	1 360
1	2 233 000	1 334
1	2 205 000	1 318
1	2 195 000	1 312
1	2 163 000	1 293
1	2 093 000	1 251
2	2 030 000	1 213
1	1 510 000	902

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	324 380 002
Innskuddskapital	139 020 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**463 400 002**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**466 925 628**

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.

Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 28 Borettslag

Styreleder	Enok Vatnar (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Thale Johnsen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Øivin Køber Opstad (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Monica Duyen Tang (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Eirik Eide Haugen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Marianne Charlotte Brun (sign.)	07.05.2025

Årsmelding 2024 - Malerhaugveien 28 Borettslag

Styresammensetning

Fra den ordinære generalforsamlingen i 2024 bestod styret av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Lyngen (2024-2026)
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2023-2025)
Styremedlem, Thale Johnsen (2024-2026)
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun (2023-2025)
Varamedlem, Janna Simdianov (2024-2025)

Styret har etter ekstraordinær generalforsamling 14.01.2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Enok Vatnar (2025-2026)
Styremedlem, Øivin Køber Opstad (2025-2026)
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2023-2025)
Styremedlem, Thale Johnsen (2024-2026)
Styremedlem, Eirik Eide Haugen (2025-2027)
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun (2023-2025)
Varamedlem, Janna Simdianov (2024-2025)

Styret i Malerhaugveien 28 Borettslag består av 3 kvinner og 3 menn.

Valgkomiteen består av følgende representanter:
Fredrik Inngjerdingen (2025-2026)
Kristin Killi Fiskum (2025-2026)

Virksomhetens art

Malerhaugveien 28 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Malerhaugveien 28 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923581871

Malerhaugveien 28 Borettslag består av 79 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Malerhaugveien 28 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4165527. 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.
Malerhaugveien 28 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i hele perioden fortsatt arbeidet med å finne løsninger i saken mot utbygger og hovedentreprenør i samarbeid med advokat Stokke i advokatfirmaet Ness Lundin.

Styret har hatt møter ca. hver 14. dag, i tillegg til arbeidsmøter ved behov. I tillegg har styret behandlet og fulgt saker fra beboere, samt andre styresaker.

Styret har med jevne mellomrom sendt ut informasjonsskriv til beboerne, der det også har vært oppdateringer på situasjonen mot utbygger.

Grunnet kostnader ved innhenting av dokumentasjon av faktiske forhold, advokatkostnader, reparasjoner, gjennomgang av varmeanlegget ved Rør og Kjøkken og ekstraordinært honorar til styret fra 2022 til dags dato, så styret seg nødt til å ta opp et lån for å sikre den ordinære driften i borettslaget. Det ble derfor innkalt til ekstraordinær generalforsamling 10.12.2024. Generalforsamlingen å gi styret fullmakt til ta opp lån med en ramme på 8 millioner.

I tillegg fremmet styreleder sak om ekstraordinært styrelederhonorar. Generalforsamlingen vedtok ikke saken og styreleder ønsket å trekke seg med umiddelbar virkning. Beboerne oppfordret styreleder til å legge fram saken på nytt.

Det ble derfor avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 14.1.2025 for en ny behandling av sak om honorar til styreleder. Utfallet av behandlingen ble at saken falt og styreleder trakk seg med umiddelbar virkning.

Som konsekvens av dette måtte det foretas nye valg. Det ble valgt styreleder, i tillegg vedtok generalforsamlingen å styrke styret ytterligere med to nye styremedlemmer.

Det ble avholdt vårdugnad 12. mai 2024 og julegrantenning 1. desember 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Velhuset i Fyrstikkalleen 2B, 0661 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ramin Oddin

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen, tas til orientering.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår et totalt styrehonorar på 300 000 for perioden 2024 til 2025. Beløpet er basert på tidligere styrehonorarer i borettslaget der man i 2024 og 2023 utbetalte hhv 450 000 og 300 000 i styrehonorar.

Det er fortsatt mye arbeid rundt de forskjellige pågående sakene og beløpet er således noe høyere enn «norm», men styret ønsker uansett å redusere kostnaden for borettslaget kontra 2024. Styrets forslag vil derfor være at man legger seg tilbake på 2023 nivået, uten å inflasjonsjustere.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 300 000 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring 4-1 (5) om dyrehold

Styret foreslår endring av vedtekt 4,1 (5) fra:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen"
til:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen."

Forslag til vedtak:
Vedtekt 4,1 (5) endres til:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen."

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Monica Duyen Tang og Marianne Brun var på valg. Grunnet flytting hadde styremedlem Øivind Køber Opstad gått ut av styret, og det skulle dermed velges nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025 -2026 samt to styremedlemmer for perioden 2025-2027.
Valgkomiteens innstilling var følgende:

Monica Duyen Tang, gjenvelges for perioden 2025-2027
Ramin Oddin, nytt styremedlem for perioden 2025-2027
Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2025-2026

Vedtak:

Valgt ble: Monica Duyen Tang for 2 år
Valgt ble: Ramin Oddin for 2 år
Valgt ble: Marianne Brun for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skulle velges ett varamedlem for perioden 2025-2026.
Valgkomiteens innstilling var følgende:

Janna Simdianov, gjenvelges for perioden 2025-2026

Vedtak:

Valgt ble: Janna Simdianov for 1 år

Etter valget på ordinær generalforsamling 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Enok Vatnar (2025-2026)
Styremedlem, Marianne Brun (2025-2026)
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2025-2027)
Styremedlem, Thale Johnsen (2024-2026)
Styremedlem, Eirik Eide Haugen (2025-2027)
Styremedlem, Ramin Oddin (2025-2027)

Varamedlem, Janna Simdianov (2025-2026)

Valgkomiteen består av følgende representanter:

Fredrik Inngjerdingen (2025-2026)
Kristin Killi Fiskum (2025-2026)

Protokoll for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Ramin Oddin (sign.)	17.06.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag tirsdag 10.12.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jens Martin Årnes

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: 26
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 30

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Opptak av lån for tilbakeføring til drift

Som informert om på flere informasjonsmøter og mail har det siden overtakelse av borettslaget i juni/juli 2022 blitt oppdaget både store og mindre store feil og mangler. Grunnet kostnader ved innhenting av dokumentasjon av faktiske forhold, advokatkostnader, reparasjoner og ekstraordinært honorar til styret fra 2022 til dags dato, ser vi oss nå nødt til å ta opp et lån for å sikre den ordinære driften i borettslaget.

Det er pr. 01.12.24 påløpt 2 749 118 kr. Spesifisert regnskap/oversikt ligger vedlagt i innkallingen.

Opptak av lån vil være nødvendig for at Malerhaugveien 28 Borettslag skal ha normal drift og imøtekomme sine forpliktelser. 3 000 000 kr er beløpet man vil låne. Beløpet vil føres tilbake til drift. Et vedtak krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Alle kostnader knyttet til saken mot M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten vil bli krevd tilbakebetalt av motpart.

Sak 4 omhandler også opptak av lån, vi har derfor regnet ut ved hjelp av fordelingsnøkkelen hva kostnaden pr. andel blir ved de 2 ulike senarioene. Dette ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Borettslaget v/generalforsamlingen vedtar å ta opp lån, oppad begrenset til 3 000 000 kr, for å dekke kostnader borettslaget til nå har blitt påført i forbindelse med utbedring, dokumentasjon og rettslig forfølgelse av reklamasjonssaker overfor boligutbygger M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten. Lånet skal ha prioritet/pant foran fellesobligasjonen/innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 129 Bnr. 42.

Presisering: Det legges til grunn en løpetid på lånet på 15 år iht. vedlegget med utregninger som fulgte med innkallingen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

3. Fullmakt til å ta ut søksmål

Som informert på flere informasjonsmøter og mail har det siden før overtakelse av borettslaget i 2022 blitt oppdaget både store og mindre store feil og mangler. Styret har lenge arbeidet med å komme til minnelig løsning med M28Bolig AS v/ Neptune/Gjelsten, noe som ikke har latt seg gjøre.

Det er pr. 01.12.24 fortsatt store og mindre store saker som står igjen. Eksempler på saker er:

Strømforsyning til B-blokka
Varme og rør
Overvanns- og dreneringsproblematikk i bakgård/hele uteområde
Musetetting
Universell utforming
Skader på dører
Manglende dørpumper

Den 20.11.24 ble det første forlikstilbudet oversendt motpart. Styret med advokat Stokke jobber nå med å få kvittert ut en del av de mindre sakene ved forlik. Videre ser vi at det er noen saker vi ikke vil kunne løse uten å ta ut søksmål mot M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten. Dette gjelder også muligheten til å få tilbake hele eller deler av kostnadene som følge av dokumentasjon av faktiske forhold, advokatkostnader, reparasjoner og ekstraordinært honorar til styret knyttet til saken.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta ut søksmål for domstolen, med krav om erstatning for

borettslagets utgifter i forbindelse med utbedring, dokumentasjon og rettslig forfølgelse av pågående reklamasjonssak overfor boligutbygger M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten, og eventuelt andre rettssubjekter som underleverandører og forsikringsselskaper som det anses hensiktsmessig å rette søksmålet mot.

Vedtak:
Vedtatt mot 1 stemme.

4. Opptak av lån for utbedring av feil og mangler

Styret har i samarbeid med advokat Stokke 20. november 2024 sendt det første forlikstilbudet til motpart i håp om å kunne kvittere ut en del av de mindre punktene i saken og få inn litt penger. De fleste av sakene som gjenstår kan vi få konkrete pristilbud på. De tre sakene listet under er av en så kompleks karakter at det ikke er mulig å få et konkret pristilbud på. Disse tre sakene er noe som må utbedres uavhengig av rettslig forfølgelse eller ikke.

De tre sakene er:

Strømforsyning til B-blokka
Varme og rør
Overvanns- og dreneringsproblematikk i bakgård/hele uteområde

Ut i fra estimater vil dette arbeidet komme på ca. 5 000 000 kr.

For størst sjanse til å få igjen deler eller hele kostnaden knyttet til utbedring av de tre punktene listet over vil det være best å utføre disse arbeidene før et eventuelt søksmål.

Fordelen ved å utføre arbeidene før et eventuelt søksmål, er at den faktiske sluttprisen/kostnaden er kjent.

Ulempen ved å ikke utføre arbeidene før et eventuelt søksmål vil være risikoen ved at det vil påløpe betydelige kostnader utover pristilbudet vi går til søksmål med.

Alle kostnader knyttet til saken mot M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten vil bli krevd tilbakebetalt av motpart.

Et vedtak krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:
Borettslaget v/generalforsamlingen vedtar å ta opp lån, oppad begrenset til 5 000 000 kr, for å dekke fremtidige kostnader borettslaget vil bli påført i forbindelse med utbedring, dokumentasjon og rettslig forfølgelse av reklamasjonssaker overfor boligutbygger M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten. Lånet skal ha prioritet/pant foran fellesobligasjonen/innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 129 Bnr. 42.

Presisering: Det legges til grunn en løpetid på lånet på 15 år iht. vedlegget med utregninger som fulgte med innkallingen.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5. Endring i utbetaling av honorar til styreleder Camilla Lyngen

Styrehonoraret i Malerhaugveien 28 borettslag blir i dag utbetalt som en engangssum etterskuddsvis iht. generalforsamlingsvedtak for styreperioden fra forrige ordinære generalforsamling.

Grunnet arbeidsmengden og kompleksiteten knyttet til saken mot M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten har ikke styrelederen hatt mulighet til å gå til anskaffelse av ordinært

arbeid. Honoraret til styreleder har vært ekstraordinært siden overtakelse grunnet arbeidsmengden og tidsbruken. Til nå har det vært +- 100% stilling og arbeidsmengden vil øke utover i henhold til at saken skrider frem.

Muligheten styrelederen har hatt til å utføre denne jobben har spart borettslaget for store utgifter.

I og med at saken mot M28 Bolig AS v/Neptune/Gjelsten har blitt så stor og kompleks som derav krever mye jobb av styrelederen, ønsker styreleder å få utbetalt et honorar på kr 600 000 for året 2025 i månedlige terminer á kr 50 000 fremfor en engangssum etterskuddsvis.

For styreperioden ord. GF 2024 - ord. GF 2025 vil styrehonorar for ordinært styrearbeid vedtas på den ordinære generalforsamlingen i mai 2025 på vanlig måte.

Kostnader knyttet til ekstraordinært honorar vil bli krevd tilbakebetalt av motpart.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at ekstraordinært honorar til styreleder Camilla Lyngen for året 2025 på kr 600 000 betales ut fordelt på 12 mnd. á kr 50 000.

Generalforsamlingen foreslo å tillegge følgende:
Vedtaket gjelder så lenge saken mot utbygger pågår i 2025, eller til ny styreleder blir valgt.

Vedtak:

Det ble foretatt skriftlig avstemning:
Av 28 avgitte stemmer stemte 16 imot forslaget og 12 stemte for.

Ikke vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	11.12.2024
Protokollvitne	Jens Martin Årnes (sign.)	11.12.2024

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. 923 581 871

vedtatt på stiftelsesmøtet den 4. september 2019, endret den 25.04.2024, sist endret 16.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Malerhaugveien 28 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnader, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Parkeringsplasser og boder

(1) Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene, jf. punkt 7-1. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(2) Som **vedlegg 1** følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er knyttet til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 4-4. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne.

(3) Samtlige andelseiere, disponerer en sportsbod i garasjen. I **vedlegg 2** fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

4-6 Bildelingstjeneste
To parkeringsplasser inngår i en bildelingstjeneste. Parkeringsplassene eies av borettslaget og det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til andelseierne. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene, mens kostnaden med bruken må dekkes av andelseierne som benytter seg av tjenesten.

Formålet med bildelingstjenesten er at andelseierne skal ha lett tilgang til leie av bil ved behov. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene, mens den enkelte andelseier betaler leie for egen bruk av bil.

4-7 Balkonger
Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.

4-8 Skift av lås på inngangsdør
Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Den enkelte andelseier har også ansvar for å bytte filter på ventilasjonsaggregat som er i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Malerhaugveien 28. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet skal fordeles ut på andelseierne etter en fordelingsnøkkel. Borettslaget har vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av sameiets vedtekter. Borettslaget har også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet, samt til konstruksjoner mv. slik som fremkommer av sameiets vedtekter. Borettslaget/sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget/sameie holde ved like. Sameiet/Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk.

(4) Andelseier som disponerer parkeringsplass skal også betale for denne sammen med felleskostnadene, jf. punkt 4-3. Andelseier skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/27 på hver andelseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

(5) Kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes målt etter forbruk installert i hver bolig. Det betales et a-kontobeløp som avregnes årlig eller oftere dersom styret anser det for hensiktsmessig. Det samme gjelder kostnader for lading av el-bil.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Det kan i tillegg være nødvendig med samtykke fra årsmøte i sameiet.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Kameraovervåkning

12.1 KAMERAOVERVÅKNING AV FELLESAREALER
Borettslaget kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, sykkelparkeringen, dørene inn til trapperom i A og C, samt deler av bodarealet og ved garasjeporten. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.


Fyrstikkalleen skole
Fyrstikkalleen
Kongsskogen
v g skole

Planer etter PBL 2008

Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Fritidsbebyggelse
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri, Lager
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg, Skiløypetrasé
- Idrettsstadion, Motorsportanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Skytebane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal, Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass, Gårdsplass
- Parsellhage
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Andre kombinerte formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg,kjøreveg
- Fortau, Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane, Jernbane
- Trasé for sporveg/forstadsbane
- Stansjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn, Kai
- Havneterminaler
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering, Parkeringshus/ -anlegg
- Trasé for teknisk infrastruktur
- Komb. formål samf.anlegg og/eller tekn. inf.str.
- Andre kombinerte formål

Grønnstruktur

- Grønnstruktur, Naturområde
- Turdrag, Turveg
- Friområde, Park
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Grønnstruktur komb. andre hovedformål

Forsvaret

- Forsvaret, Ulike typer militære formål
- Kombinerte militærformål
- Militært formål komb. andre hovedformål

Landbruks-, natur- og friluftsområder

- Landbruksformål
- Gartneri
- Naturformål, Friluftsformål
- LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbeb.
- Naturvern, Jordvern
- Særlige landskapshensyn
- Vern av kulturminner og kulturmiljø
- LNFR-formål komb. andre hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern sjø og vassd. med tilh. strands.
- Ferdsel, Farled, Skipsled
- Havneområde i sjø
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Soner

- Sikringsone
- Støysone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Angitt hensynsone
- Båndleggingsone
- Gjennomføringsone
- Detaljeringsone

Linjer og symboler

- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Avkjørsel enkel
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø, vassdrag
- Markagrense

Planer etter eldre lovverk

Byggeområder

- Bolig m.tilh. anlegg
- Garasje i boligområde
- Forretning m.tilh.anlegg
- Forretning og kontor
- Kino og teater
- Bevertningslokale
- Hotell og herberge
- Kontor m.tilh.anlegg
- Bolig-forr.-kontor
- Forr.-kontor-offentlig
- Forr.-kontor-industri
- Kontor-bolig
- Forr.-bolig
- Forr.-industri
- Forr.-offentlig
- Kontor-offentlig
- Bolig-offentlig
- Offentlig-allmennyttig
- Industri m.tilh.anlegg
- Lager m.tilh.anlegg
- Verksted m.tilh.anlegg
- Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- Helse- og sosialinstitusjon
- Skole m.tilh.anlegg
- Kirke m.tilh.anlegg
- Televerk m.tilh.anlegg
- Forsvaret m.tilh.anlegg
- El-verk. m. tilh. anlegg
- Postverk m.tilh.anlegg
- Barnehage m.tilh.anlegg
- Ambassade m.tilh.anlegg
- Privat institusjon
- Privat skole
- Kolonihage
- Fritidsbolig-hytte
- Garasje
- Bensinstasjon

Landbruksområder

- Skogbruk
- Jordbruk
- Gartneri

Offentlig trafikkområder

- Offentlig kjørebane-veigrunn
- Annet veiareal
- Fortau
- Skulder-bankett
- Holdeplass for buss-trikk-taxi
- Kollektivfelt-kollektivgate
- Gatetun-gågate
- Offentlig gang-/sykkelvei
- Parkering-utfartsparkering
- Rutebilstasjon-terminal
- Område avsatt til sporvogn-trikk
- Område avsatt til jernbaneformål
- Torg
- Område avsatt til havneformål
- Kai

Friområder

- Friområde-park
- Turvei-skiløype
- Idretts-/sportsanlegg
- Anlegg for lek og opphold
- Leirplass-campingplass
- Småbåthavn
- Lek-opphold-sport

Fareområder

- Høyspenningsanlegg
- Lagring av miljøavfall
- Underjordisk anlegg

Spesialområder

- Friluftsområde
- Naturvernområde
- Campingplass
- Parkbelte i industristrøk
- Grav- og urnelund
- Golfbane
- Vann- og avløpsanlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- Søppelfyllplass
- Underjordisk anlegg (45 grader skravur)
- Frisiktsone
- Anlegg i sjøen-fiskebruk
- Stenbrudd-masseuttak
- Televerkanlegg
- Spesialområde privat vei
- Spesialområde bevaring bolig
- Spesialområde bevaring forretning
- Spesialområde bevaring kontor
- Spesialområde bevaring industri
- Spesialområde bevaring blandet
- Spesialområde bevaring offentlig
- Spesialområde bevaring allmennyttig
- Spesialområde bevaring friområde
- Spesialområde bevaring annet
- Spesialomr. bev. offentlig-allmennyttig
- Spesialområde bevaring avkjørsel
- Spesialområde bevaring parkering
- Spesialområde bevaring lekeplass
- Spesialområde bevaring gangareal
- Spesialomr. bev. annet underformål

Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles lekeareal
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Felles garasjeanlegg - p-hus
- Felles underjordisk anlegg

Linjer / symboler

- Planavgensing
- Grense for foreløpig plan
- Formålavgensing
- Ajourføring pågår
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- z z Eiendomsgrense som oppheves
- Støyskjerm
- Beregnet senterlinje vei
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Bygningens plassering i beb.plan
- Eks.beb. som inngår i planen
- Bygning som forutsettes revet
- Intern gangvei
- Underjordisk anlegg
- Regulert kommunegrense
- Regulert skoggrense
- Regulert u-gradgrense
- Vedtaksbegrensning
- inn-/utkjøring
- Regulert nytt tre
- Eksisterende tre som skal bevares
- Møneretning
- 25.00 Bredde på vei (målsetting)
- Kplan, plangrense
- Kplan, markagrense

Oslo

S-4699

ØSTRE PARKDRAG OG SENTRAL TVERRFORBINDELSE. Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 37 m.fl.

Vedtaksdato: 06.03.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200902893

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200902893

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE PARKDRAG OG SENTRAL TVERRFORBINDELSE:
GNR. 129 / BNR. 37, 38, 40, 42 OG 94, GNR. 130 / BNR. 17, 24, 87, 93, 104, 139, 183, 185 OG 193, GNR. 133 / BNR. 15, 38, 41 OG 44, GNR. 999 / BNR. 2.

§ 1 *Avgrensing*
Det regulerte området er vist på plankart med kartnr. OP1-200902893, datert 07.01.2010 og revidert 23.01.2012

§ 2 *Arealformål og bestemmelsesområde*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelvei

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turveg

Grønnstruktur/bebyggelse og anlegg
- Grønnstruktur/forretning/kontor/lager

Midlertidig anleggsområde

§ 3 *Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse*
Reguleringsbestemmelser for tilliggende boligformål gjøres gjeldende.

§ 4 *Samferdselsanlegg og infrastruktur*

4.1 Kjøreveg
Arealet skal være offentlig.
Snuplass i Malerhaugveien skal utformes som torg og med snumulighet for liten lastebil.

4.2 Kjøreveg fra Ensjøveien er felles for gnr 133 bnr 41, gnr 133 bnr 44.

4.3 Fortau
Arealet skal være offentlig.

4.4 Torg
Arealet skal være offentlig.

4.5 Gang-/sykkelveg
Arealet skal være offentlig.

§ 5 *Grønnstruktur*

5.1 Opparbeidelsesplan
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en opparbeidelsesplan i målestokk 1:500/1:200.
Planen skal vise detaljert utforming av grønnstrukturene med belegning, beplantning og overvannssystem som tilrettelegger for biologisk mangfold i Biblioteksparken, Lilleparken (torg) og Teglverksparken. Opparbeidelsesplan skal vise Teglverksparken med fordrøyningsbasseng mot Petersborgaksen, takhagen på eiendommen Ensjøveien 22 og åpnet bekkeløp for Lillebergbekken, samt kjørevei. Opparbeidelsesplanen skal forelegges Bymiljøetaten, divisjon friluft, og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

5.2 Grønnstruktur - utforming og funksjoner

Østre parkdrag skal være offentlig og opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon. Grøntområdet skal ha areal for opphold og lek. Fordrøyningsbassenget skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement med stram avgrensning mot vest og naturmessig avslutning mot Østre parkdrag. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes og det skal velges vegetasjon basert på lokale/nasjonale planter som tåler det lokale klima. Biblioteksparkens grønnstruktur skal opparbeides parkmessig med sittesoner. Lillebergbekken etableres med åpent bekkeløp gjennom nordre del av Østre parkdrag for tilknytning til kanal mot Petersborgaksen. Bekkeløpet skal føres i et mest mulig naturlig bekkeløp gjennom det grønne parkdraget.

5.3 Turveg

Turveiene skal være offentlige. Det skal anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og Ensjøveien og fra Fyrstikkalléen forbi Biblioteksparken, og som følger innenfor trasé vist i reguleringskartet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. Det tillates bilkjøring på turveien fra Fyrstikkalléen til inngang på nordvestsiden på eksisterende bygg på eiendommen Fyrstikkalléen 20 (gnr. 130 bnr. 183).

§ 6 *Kombinert grønnstruktur/forretning/ kontor/lager*

Takflaten skal opparbeides med takhage. Takhagen skal være offentlig tilgjengelig og del av Østre parkdrag med beplantning. Takhagen skal ha stier og oppholdssoner og areal egnet for rolig lek/ rekreasjon. Dersom bygg innenfor dette feltet skal erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme høyder som den bygning som erstattes.

§ 7 *Midlertidig anleggsområde (Bestemmelsesområde)*

På området tillates etablert midlertidig anlegg knyttet til gjennomføring av parkdrag og tverrforbindelser. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er gjennomført.

§ 8 *Universell utforming*

Turvei, gangareal (fortau og gang-/sykkelvei og torg innenfor planområdet skal ha maks stigning på 1:20, være trinnfritt og legges slik at naturlige terrengvariasjoner og kvalitet ivaretas. Brattere stigningsforhold kan aksepteres i kortere partier der dette ikke er gjennomførbart.

§ 9 *Overvannshåndtering*

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.
Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§10 *Fremmede arter*

Der det i kommunens database er registrert forekomster av problematiske fremmede arter, skal masseforflytning rapporteres til forvaltningsmyndighet og gjeldende rutiner for massehåndtering følges.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 65. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.03.2013

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-5012

Malerhaugveien 28. Detaljregulering til bolig/barnehage

Vedtaksdato: 26.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201402289

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5012
Vedtatt 26.09.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 28, Ensjø

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 129, /bnr 40 og 42.

Kartnummer OBI-201402289, 17.09.2015 og revidert 28.05.2018.

Planens hensikt

- Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende infrastruktur.
- Planen skal også sikre en offentlig tilgjengelig forbindelse mellom Malerhaugveien og Østre parkdrag.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunen ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) Bolig/barnehage

2.1 Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal (BRA) = 7350 m².
Herav tillates maks. 6650 m2 BRA boligareal, og minimum 700 m² BRA skal innpasses til barnehage i underetasje mot nordvest med inngang i 1. etg.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal.

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk tillates etablert mellom ulike terrengnivåer.
Langs plangrensen i nord, tillates det etablert trapp mellom nivå med maks regulert kote +71,4 og bakkenivå i nordvest.
Det tillates etablert trafo utenfor byggegrensene.

For bygg med maksimal kote+90,7: Over kote+87,2 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

For bygg med maks kote+93,8: Over kote +90,3 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

Balkonger kan krage ut over byggegrense, innenfor eiendomsgrensene, med inntil 2,5 meter, men ikke nærmere enn 3 meter til nabogrense i nord.

Oppganger til boliger i blokk langs Malerhaugveien skal ha inngang fra Malerhaugveien.

2.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og material-bruk.
Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord tillates ikke.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk skal i materialvalg og formspråk inngå i en samlet funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til øvrig bebyggelse.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annet transparent materiale.

2.4 Leilighetsfordeling

I planområdet skal det være følgende leilighetsfordeling:
Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
Minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

2.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal barnehage:
Uteareal for barnehage opparbeides innenfor bestemmelsesgrense for uteareal barnehage som vist på plankartet.
Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og

individuelt. Uteareal må være sammenhengende, 30 % av uteareal skal bestå av naturlig dekke/vegetasjon.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid.

Uteareal boliger:
Uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlende BRA. Minimum 60 % skal ligge på terreng eller lokk. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag over konstruksjon.
Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer pr. 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15:00 og 20:00.
Uteareal skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.
Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 20 % av takterrassene skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal være beplantning langs Malerhaugveien.
Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal.

2.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og felles takterrasser i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier, samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy.
Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.
Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.

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

2.8 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m2. BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 0 til 0,36 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning)

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks/studentboliger

Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1m i bredden og 2,5 m i lengden.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller.

2.9 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
Vindu utsatt for støy over Lden 55 dB må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.
Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være Lden $\leq$ 60 dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være Lden $\leq$ 55 dB.
Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

2.10 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldene retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Turvei
Turveien skal være offentlig.

Det skal opparbeides en turvei over planområdet fra fortau i Malerhaugveien frem til friområdet i vest som vist på plankartet. Turveien skal i størst mulig grad følge eksisterende høydekoter i terrenget. Turveien skal være universelt uformet fra Malerhaugveien til barnehagens uteareal.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (uteareal for barnehage)
Barnehagens uteareal skal opparbeides innenfor BG#1 uteareal barnehage

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse

5.1 Østre parkdrag
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal friområdet Østre parkdrag være sikret opparbeidet.

6 Før bebyggelse tas i bruk

6.1 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turveien mellom Østre parkdrag og Malerhaugveien være opparbeidet, jf. 3. Sammen med søknad om rammetillatelse på gangforbindelsen, skal det innsendes dokumentasjon på at Vann- og avløpsetaten er varslet, slik at tiltak på ledninger kan planlegges samtidig med opparbeidelse av gangforbindelsen. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

6.2 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Malerhaugveien mellom Stålverksveien 2 og gatetun i Malerhaugveien 20 være opparbeidet iht. gjeldende regulering. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2018 sak 293. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.10.2018

Isabell Lexow, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2912

Endr. reg.pl. for Malerhaugvn. vei 526 mell. Stålverksvn. og Strømsvn. og vei 527 mell. Malerhaugvn. og Ensjøvn. samt regul. av gangvei (mell. Malerhaugvn. og Ensjøvn.), tidligere trafikkomr som gis bruk som tilstøtende areal

Vedtaksdato: 18.03.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704727
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260988

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MALERHAUGVEIEN, FELLES AVKJØRSEL M.M.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Trafikkområde: vei og gangvei
- Felles avkjørsel

§ 3. FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel fra Malerhaugveien til Grønvoldområdet skal være felles for gnr.130, bnr.2, 150 og 151.
Felles avkjørsel fra Malerhaugveien til Ensjøveien 24-26-28 og 30 skal være felles for gnr.133, bnr.15, (bnr.33) og bnr.21.

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.06.2022
	201900040 - 89 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 28	Eiendom:	129/42/0/0
Tiltakshaver:	M28 BOLIG AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Malerhaugveien 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller, som vi mottok 31.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom innvendige arbeider i barnehagen og barnehagens uteoppholdsarealer.

Gjenstående arbeider

Ifølge ansvarlig søker gjenstår det ingen arbeider som er til hinder for å gi midlertidig brukstillatelse for de deler av tiltaket det søkes brukstillatelse for. Barnehagen og dens uteoppholdsareal er imidlertid ikke ferdig og omfattes ikke av denne søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført og før brukstillatelse kan gis

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Opparbeidelse av anlegg regulert offentlig skal være godkjent og overtatt av Bymiljøetaten

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
M28 BOLIG AS, C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

Malerhaugveien 28D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	12 min 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	6 min 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Lakkegata skole Linje 17	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	3 min
Rema 1000 Ensjø	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Apotek 1 Ensjø	4 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Kampen park	11 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Hasle	12 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

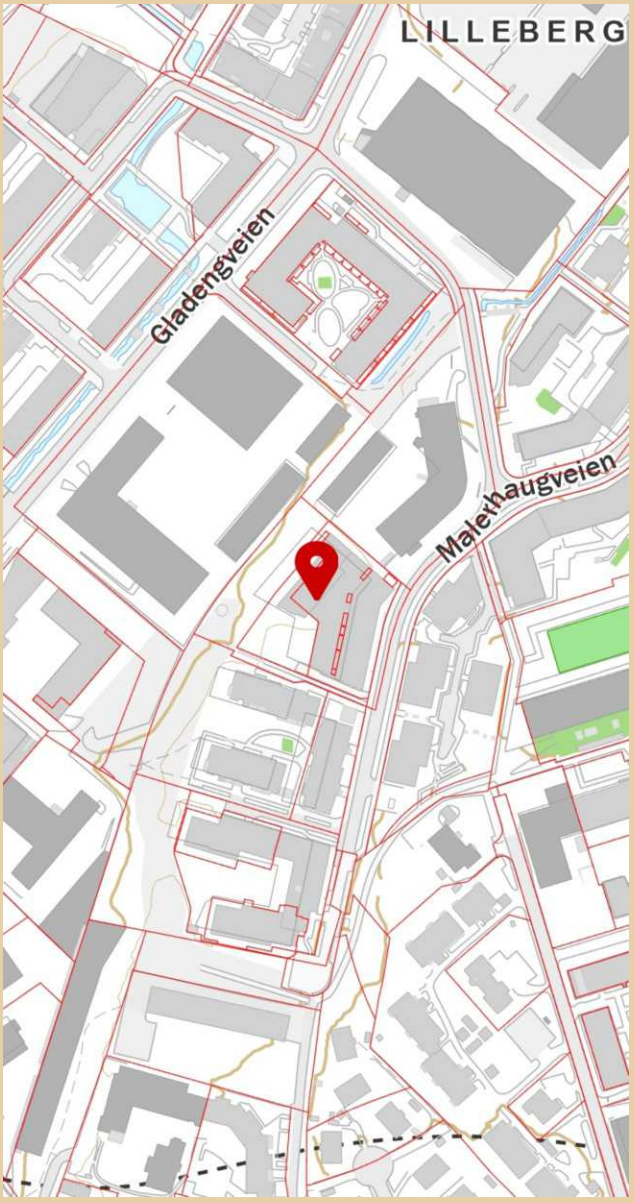
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Malerhaugveien 28D, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 42, Snr. 1, andelsnr. 74 i MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Kaci Svanemyr

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 923 46 160

E-post: kaci.svanemyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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