PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MALERHAUGVEIEN 28D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

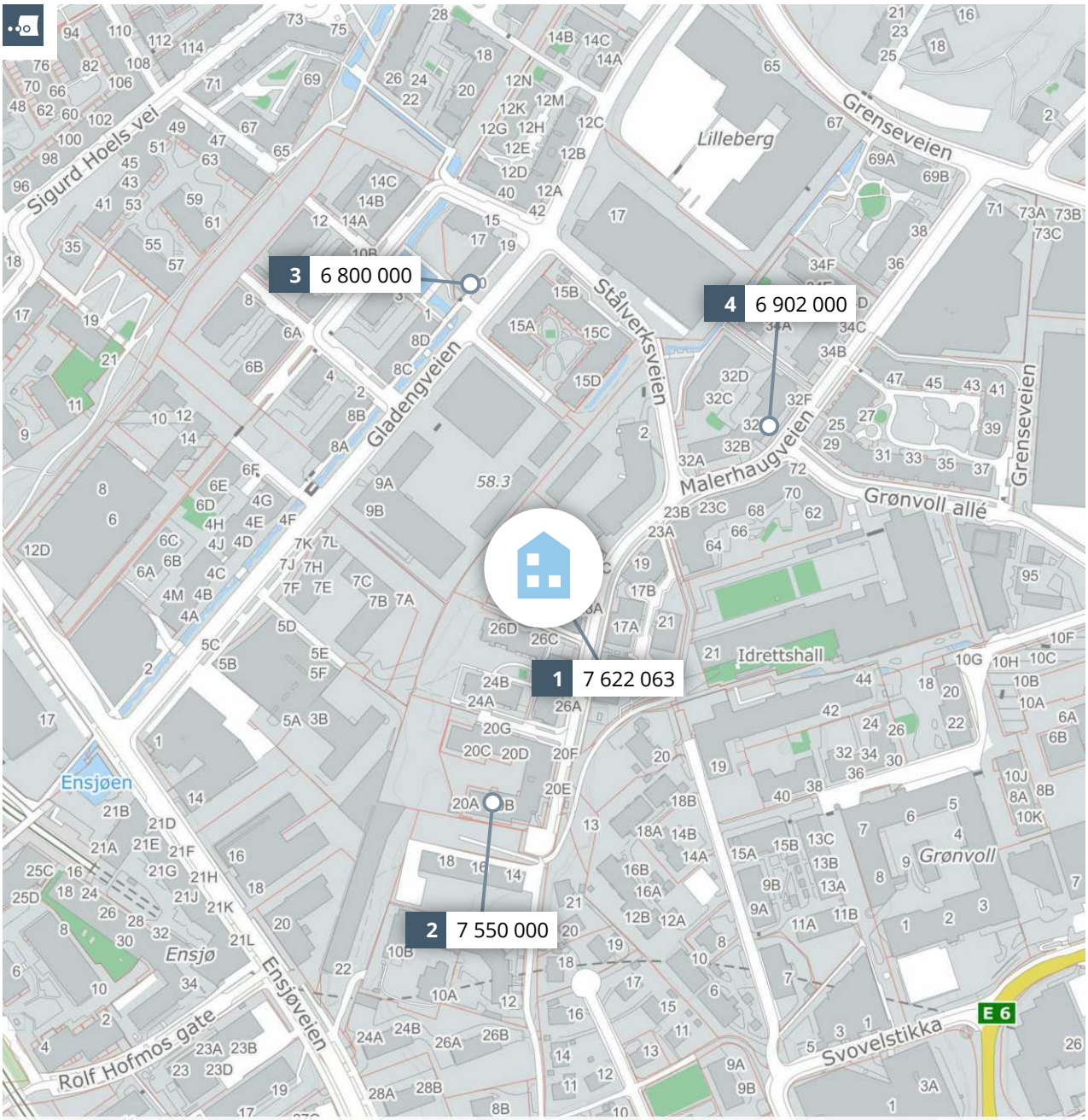
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 28 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.04.2026

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: Benjamin Schøn.

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

2 560 000

4 305 488	6 865 488	102 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	7 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	23 069
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Malerhaugveien 28 D 67 m² 2022 2. etg 2 sov	03.07.2025	3 050 000	**3 700 000**	3 922 063	7 622 063	**113 762**
2 Malerhaugveien 20 A 62 m² 2022 5. etg 2 sov	13.11.2025	7 450 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**121 774**
3 Gladengveien 10 64 m² 2015 3. etg 2 sov	25.04.2025	6 600 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**106 250**
4 Malerhaugveien 32 E 60 m² 2019 5. etg 2 sov	21.11.2025	6 250 000	**6 410 000**	492 000	6 902 000	**115 033**

Lys og moderne 3 roms leilighet fra 2022 i 4. etasje, med attraktiv planløsning og gjennomgående god standard. Boligen fremstår innbydende og lett å trives i, med to gode soverom, stilrent kjøkken og flislagt bad med gulvvarme. Her får du fordelene ved et nyere bygg, med heis og IN ordning.

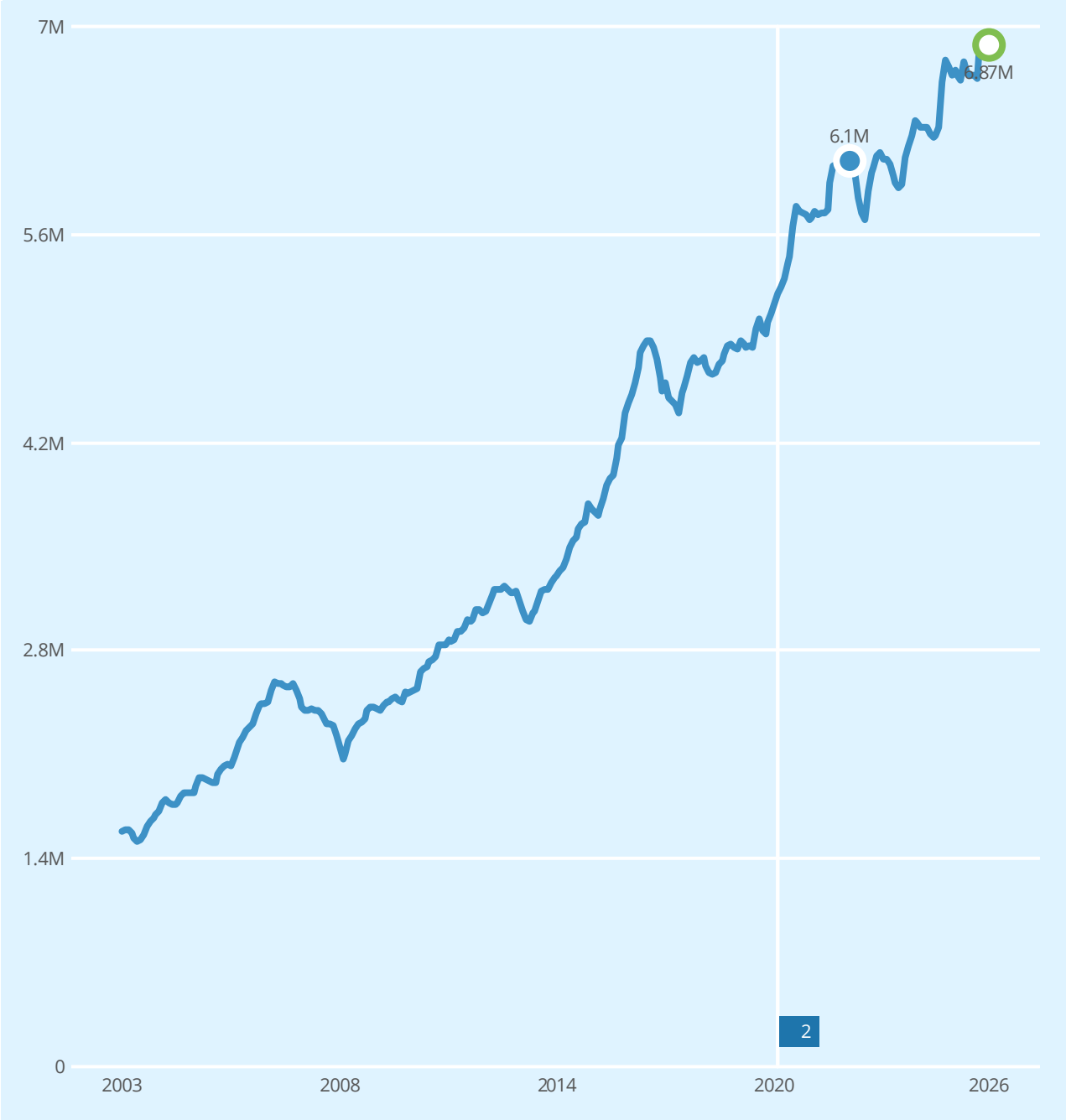
Eiendommen ligger i et attraktivt og bynært område med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Beliggenheten gjør hverdagen enkel og effektiv, samtidig som du bor i moderne omgivelser med nærhet til det meste av det byen har å by på. Dette er en bolig som kombinerer praktiske kvaliteter med en sentral og etterspurt beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.07.2022		12.07.2022	-	1 830 000	4 270 000	6 100 000

Leiligheter til salgs i Ensjø sør grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 898 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Ensjø sør grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

8.2M
7.9M
7.6M
7 547 000 Salgspris i snitt
7 261 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.7M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 933 Ensjø sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 966 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

102 545 Malerhaugveien 28 D
Totalpris 6 870 488

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260196

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emma Tolderlund Vegel	Fredrik Vegel Tolderlund

Selger 3 navn
Martine Vegel Tolderlund

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

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

Document reference: 92260196

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rør & Kjøkken har renset det sentrale vannbårne varmeanlegget for borettslaget og i vår leilighet

Arbeid utført av: Rør & Kjøkken AS

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: Borettslaget har gjennomført sanering av alle fellesområder og leilighet i bygget for skjeggkre i august 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter reklamasjonssak fra styret utfører Stoplight Elektro utbedringer i alle sikringsskap. Det vil foreligge samsvarserklæring etter arbeidet er utført før visning, ref neste punkt.

Arbeid utført av: Stoplight Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er kun utført innjusteringer på el-anlegget og ventilasjonen i garantitiden.

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

Document reference: 92260196

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet med ferdigstilling av barnehagen foregår.

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

Beskrivelse: Borettslaget er i tvist med utbygger vedrørende reklamasjonspunkter i fellesområdene. Utbygger har fortløpende gjennomført utbedringer, og resterende forhold følges opp av styret som pågående reklamasjonssaker. For denne leiligheten gjelder dette forhold knyttet til varmeanlegg og sikringsskap. Varmeanlegget er allerede kontrollert og utbedret av Rør og Kjøkken, og det er ikke registrert problemer i leiligheten i etterkant. Sikringsskapet utbedres av Stoplight Elektro. Det har heller ikke vært utfordringer knyttet til sikringsskapet i leiligheten.

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 er i tvist med utbygger vedrørende reklamasjonspunkter i fellesområdene. Utbygger har fortløpende gjennomført utbedringer, og resterende forhold følges opp av styret som pågående reklamasjonssaker. For denne leiligheten gjelder dette forhold knyttet til varmeanlegg og sikringsskap. Varmeanlegget er allerede kontrollert og utbedret av Rør og Kjøkken, og det er ikke registrert problemer i leiligheten i etterkant. Sikringsskapet utbedres av Stoplight Elektro. Det har heller ikke vært utfordringer knyttet til sikringsskapet i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er registrert skjeggkre i enkelte leiligheter og i noen fellesarealene. Borettslaget gjennomførte sanering i august 2025, og tiltaket skal ha løst problemene.

Document reference: 92260196

Tilleggskommentar

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: 92260196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Tolderlund Vegel	ba1cca959c7cf559e589a8 58b476a4bdd90634bd	13.04.2026 15:52:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Vegel Tolderlund	d93332d303fef4118b8805 10cf114e3bc724e54b	13.04.2026 15:54:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Vegel Tolderlund	3eb7c3c0989148d8e7f0e b30319b6c06052d784a	13.04.2026 15:55:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260196

→ 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

Malerhaugveien 28 D, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 42

Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26145 **Eiendomsverdi ref nr:** JA4537

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².
Tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein og stående kledning.
Lysarmatur er montert vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdøre, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller (adkomst via nabobygg).

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

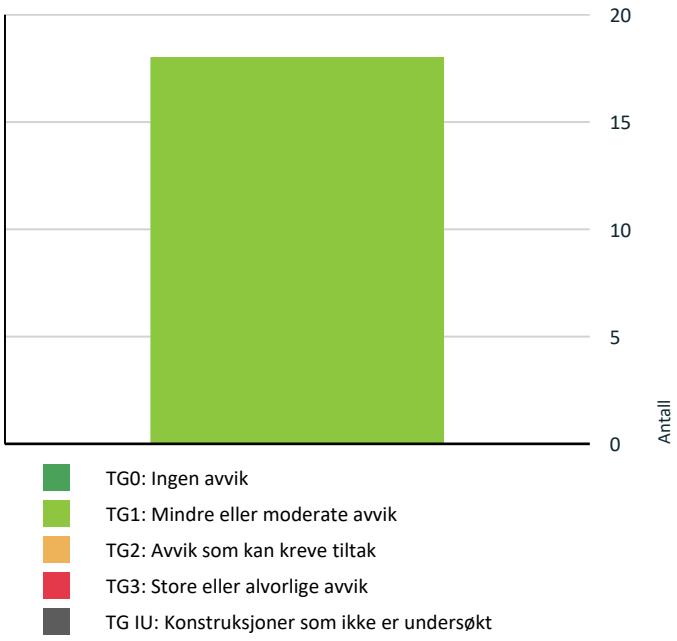
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db40).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².

Tregulv mot dekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein og stående kledning.
Lysarmatur er montert vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen er en boligblokk med fem etasjer samt kjeller og garasjeplan.
Fundamenteringen er utført med pilarer til fast grunn, og grunnmuren består av støpt betong.
Kjellergulvet er også støpt, og etasjeskillene er laget av prefabrikkerte betongelementer.
Bygningens bærende konstruksjoner består av stål og betong, mens fasadene er utført i bindingsverk som er forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Taket er flatt, bygget i betongkonstruksjon og tekket med folie.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2022, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stue og entré).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

PS: Det påpekes noe svertesopp i dusjsonen.
Svertesopp er kun et estetisk avvik. Eier opplyser at forholdet skal utbedres før salg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk (plast) er lokalisert i dusjsone.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdøre, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Motorenhet er plassert i bod.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

—

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeåret i alle gulv (unntatt bod), i følge eier.
Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i skap i entré/gang.

Det er opplyst av eier at anlegget fungerer som normalt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt, men tatt alder i betrakning kan det oppstå feil og mangler på sikt som kan medføre kostnader.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap lokalisert i gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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



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

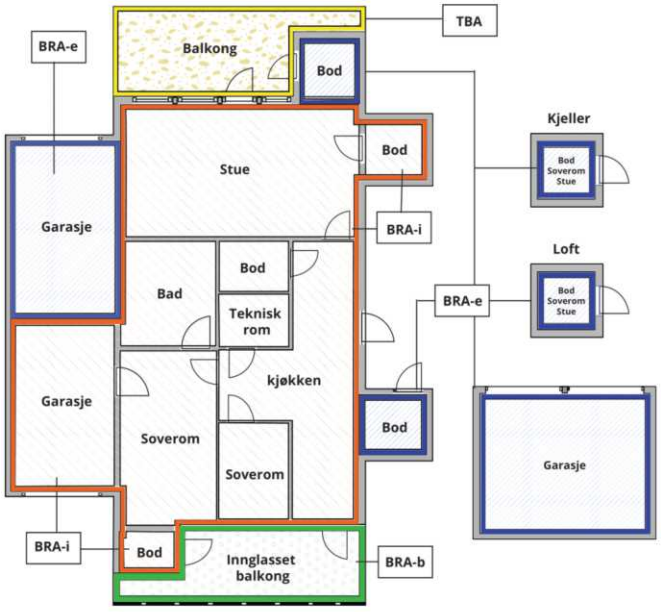
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	67			67	9
Kjeller i nabobygg (bod)		7		7	
SUM	**67**	**7**			**9**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bod, bad, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller i nabobygg (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, to soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 9,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,9 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Emma Tolderlund Vegel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	42		0	2257.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 28 D

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) :H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG	923581871			Vegel Emma Tolderlund, Tolderlund Fredrik Vegel, Tolderlund Martine Vegel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
70

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bygningen er en boligblokk med fem etasjer samt kjeller og garasjeplan.
Fundamenteringen er utført med pilarer til fast grunn, og grunnmuren består av støpt betong.
Kjellergulvet er også støpt, og etasjeskillene er laget av prefabrikkerte betongelementer.
Bygningens bærende konstruksjoner består av stål og betong, mens fasadene er utført i bindingsverk som er forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Taket er flatt, bygget i betongkonstruksjon og tekket med folie.

—

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

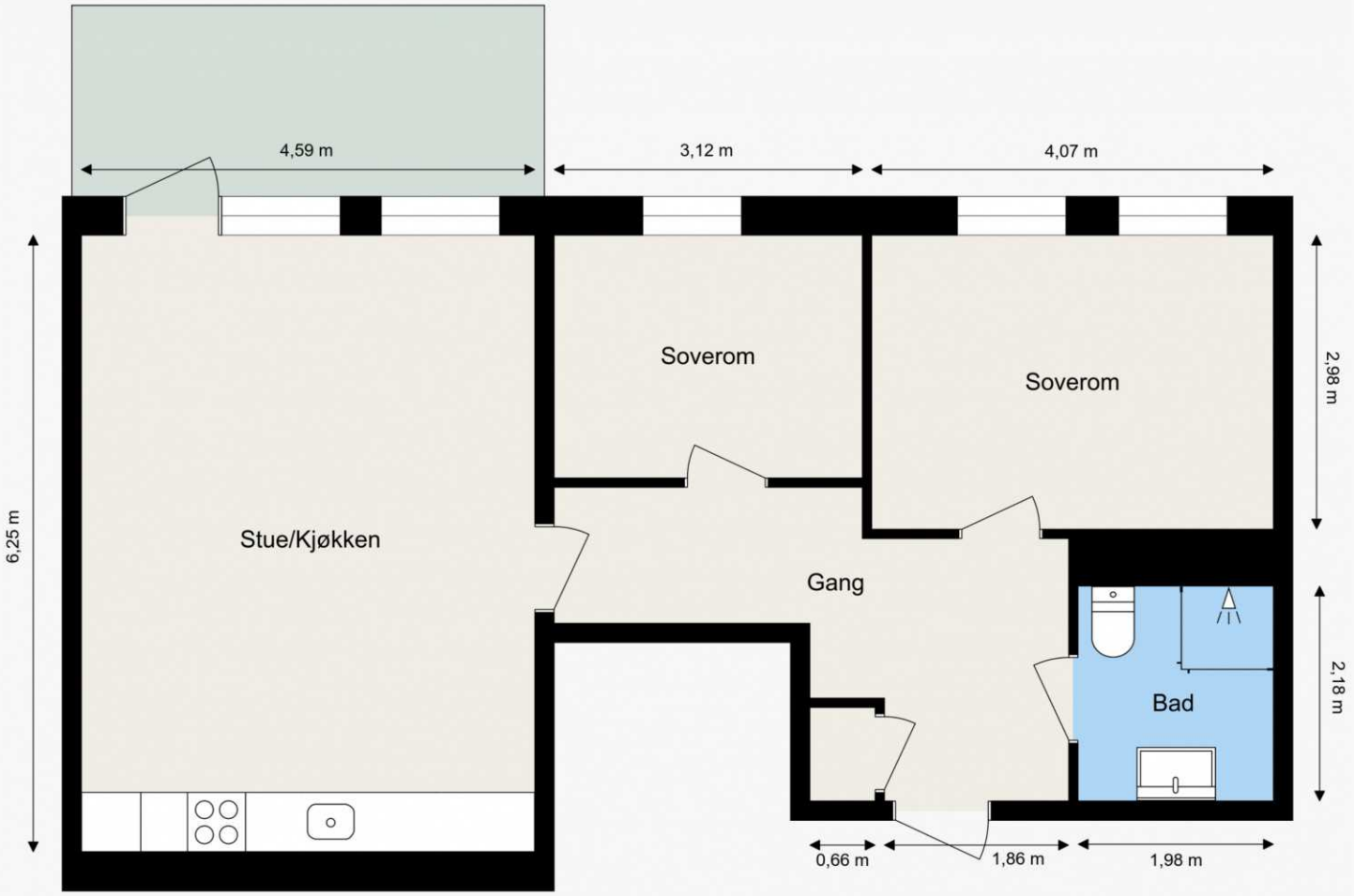
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



4. Etasje

Malerhaugveien 28 D

taksator

Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	Vår ref.:	1662/70	Fødselsdato eier: 10.09.2000
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 07.04.2003
0661 OSLO	Eiere:	Emma Tolderlund Vegel, Fredrik Tolderlund, Martine Tolderlund	
Organisasjonsnr: 923 581 871	Andelsnr:	70	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 23 069

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	150
	Renter IN	17 448
	Felleskostnader	3 271
	Renter felleslån	144
Tilleggsytelser:	Grunnpakke internett	300
Måler:	1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 70)	751
	1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 70)	1 005

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):	4 305 488	Gjeld siste årsoppg.:	4 305 936
Klient ajourf. lån:	327 231 934	Klient gj. s. årsoppg.:	242 325 992

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 184

Saldo per 07.04.2026: 230 747 345

Andel av saldo: 4 270 000

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

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 2 948,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 98208504509, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 07.04.2026: 2 851 934

Andel av saldo: 35 488

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Enok Vatnar
Adresse:	Malerhaugveien 28 A
Postnr/-sted:	0661 OSLO
Telefon:	Mob.: 40222249

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	Vår ref.:	1662/70	Fødselsdato eier:	10.09.2000
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	07.04.2003
0661 OSLO	Eiere:	Emma Tolderlund Vegel, Fredrik Tolderlund, Martine Tolderlund		
Organisasjonsnr: 923 581 871				

4: Særskilte opplysninger

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:	4 305 936	Andre inntekter:	2 007
Annen formue:	25 662	Utgifter:	224 737		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 830 000
Andelsnr:	70	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:	29.06.2022	Første innflytting:	29.06.2022	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
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.:	1662/70	Fødselsdato eier:	10.09.2000
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	07.04.2003
0661 OSLO	Eiere:	Emma Tolderlund Vegel, Fredrik Tolderlund, Martine Tolderlund		

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

HUSORDENSREGLER

Malerhaugveien 28 Borettslag

Sist oppdatert 30. januar 2024

Malerhaugveien 28 borettslags vedtekter definerer borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt. Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette søkes særskilt om til styret.

1. Gjelder alle områder

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

2. Oppgang og fellesområder

- Navn på postkasse merkes av styret. Endringer sendes til styret pr.mail.
- Andelseier har ansvar for å kaste reklame og annen uønsket post riktig . Beboer må selv sørge for å merke postkassene med postens ‘’ nei takk, til reklame´´- lapper
- Alle inngangsdører skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn. Om man mot formodning flytter bryteren på pumpen for å holde døren oppe skal den alltid settes tilbake til normal II, aldri på 0.
- Ikke slipp uvedkommende inn i bygget.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering. Bøylene i U1 er forbeholdt el-sykler og transportsykler.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer eller oppganger. Deriblant sko, barnevogner, møbler, søppel, pakker m.m.
- Alle dører mellom trappegang og korridor må holdes lukket grunnet brannsikkerhet.

3. Skade på felleseiendeler

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

4. Kjeller og bod

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Det er ikke lov å lagre gjenstander høyere enn høyden på bodveggen.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering. Bøylene i U1 er forbeholdt el-sykler og transportsykler.
- Modifikasjoner på/i bod må meldes til styret.. Om skade skulle oppstå må andelseier selv dekke dette
- Skade ved innbrudd på bod må selv dekkes av andelseier eller andelseiers forsikringsselskap

5. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.
- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.
- Det er kun tillatt med én bil pr. parkeringsplass.
- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/sykkelstativ, ikke-brannfarlig verktøy og dekk/hjul.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlig væske eller gass i garasjeanlegget.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjeanlegget.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre andelseiere i Malerhaugveien 28 borettslag. Det er IKKE lov å leie ut parkeringsplass til utenforstående.
- Dørene og porten inn til garasjeanlegget skal alltid være lukket og låst.
- Ved rengjøring av hele U2 plikter bruker, etter varsel fra styret, å flytte bilen og rydde garasjeplassen.
- Brukere med parkeringsplass på eller bak ramper skal alltid klargjøre sin parkeringsplass med brikke før inn-/utkjøring. Motoren skal ikke avbrytes.
- Kabler og annen elektronikk tilknyttet rampene skal ikke berøres
- Biler på ramper må parkeres med fronten først
- Ved manuell flytting av ramper skal ikke søylene dyttes på
- Portåpner til garasjen kan i spesielle tilfeller bestilles fra styret.

6. Felles takterrasser og uteområdet

- Det er forbudt å røyke på fellesområdene, dette gjelder også takterrassen.
- Støy unngås mellom kl 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 fredager og lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse.
- Rydd etter deg. Ta med tomgods og avfall når du forlater takterrassen.
- Leide el-sparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.
- Det er ikke mulig å reservere hele eller deler av takterrassene
- Takterrassen er for ALLE beboere, og det vil ikke være lov å okkupere områder eller møbelgrupper eller flytte disse
- Vis hensyn til andre beboere og vær vennlig.
- Opphold på takterrassen skal ikke være til ulempe og/eller sjenanse for beboerne i borettslaget.

7. Heiser

- Ved feil eller stopp; kontakt styret før du bruker alarmknappen
- Dersom du av ulike årsaker har behov for at heisdørene holdes åpne lengre enn normalt kan styret kontaktes for å få nøkkel.

8. Solskjerming og markiser

Alt av fastmonterte markiser, balkongtrekk eller levegger skal harmonisere med byggene og allerede montert solskjerming. Hensikten med bestemmelsene er å regulere diverse tiltak for skjerming utvendig slik at fasaden beholder et ensartet visuelt uttrykk, og at fasaden ikke skades. Er du i tvil, kontakt styret.

Solskjerming

- Den enkelte eier er ansvarlig for alle arbeider som utføres utvendig og for at gjenstander og innretninger på balkonger og den enkeltes uteareal er forsvarlig sikret.
- Utvendig solavskjerming er installert i noen leiligheter. Ved installering av solskjerming utover det som allerede er montert skal det benyttes tilsvarende, slik det framkommer i Viscenario. Bestilling av solskjerming må gjøres hos leverandøren Kvintblendex i fargekode: 1600035.

Markiser

- Markiser kan monteres på den enkelte balkong, for eiers regning.Det gjøres oppmerksom på at markiser ikke kan monteres i teglstein.
- Markiser skal kun bestilles i fargekode og duk nummer: 338714. (Kjells markiser)
- Beboere som installerer og bruker markiser må ta hensyn til omkringliggende leiligheter slik at de ikke skaper sjenanse. Markiser kan ikke monteres utover egen eiendomsgrense.
- Markiser må være i tråd med angitt standard og duk i angitt fargevalg slik det framkommer i tilbud/avtale med Kjells markiser: 338714.

Levegg/rekkverk

- Det kan settes opp levegger og innvendig balkongtrekk. Kjells markiser leverer levegger som kan trekkes ut og balkongtrekk. Begge deler må være i tråd med fargevalget som styret har vedtatt: duk nummer: 338714.
- Det kan eventuelt monteres innvendig plexiglass på balkong.

Andre installasjoner

- Det er ikke tillatt å montere ting på fasaden som krever feste i teglsteinen.

Beplantning

- Det er ikke tillatt å skifte ut eksisterende hekker. Den enkelte beboer kan plante innenfor sin egen hekk. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som kan ødelegge teglsteinen.

9. Avfallshåndtering

- Husholdningsavfall skal kastes i de svarte avfallsdunkene. Pass på at lokket lukkes ordentlig igjen, for å unngå skadedyr. Dersom dunkene er fulle; behold søppelet i leiligheten inntil de har blitt tømt.
- Papp og annet større avfall flatpakkes og kastes i containerne nede ved garasjeporten.
- Spesialavfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler, f.eks levers på gjenvinningsstasjoner.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, på balkong eller annet fellesareal.

10. Grilling

- Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse.

- Det skal vises hensyn til naboer.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse.
- Gass og andre brennbare væsker skal IKKE lagres i bod eller i leilighet.
- Gass til privat bruk oppbevares stående på privat balkong/markterrasse

12. Systemnøkkel og postkassebrikker

- Systemnøkkel og postkassebrikker skal IKKE merkes med navn og/eller adresse.
- Kopi av systemnøkkel og postkassebrikker bestilles fra styret og betales av beboer direkte.

13. Skadedyr

- Oppdager du skadedyr i eller rundt borettslagets bygg eller i egen leilighet, skal du straks gi beskjed til styret.

14. Dugnad

- Det blir avholdt dugnad to ganger i året (vår og høst).

15. Utleie

- Alle former for utleie skal søkes om til styret, via forretningsfører Usbl sine nettsider.
- Leier du ut leiligheten din, plikter du å informere din leietaker om de til enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å følge disse reglene.
- Ved eventuelle brudd på husordensreglene, er det eier som står ansvarlig.
- Ulovlig utleie vil bli slått hardt ned på.

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.



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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: RY93K-ETV30-DY0P1-WS4VL-YD35Z-CM0QE

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RY93K-ETV30-DY0P1-WS4VL-YD35Z-CM0QE

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-08 10:23:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: RY93K-ETV30-DY0P1-WS4VL-YD35Z-CM0QE

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 16.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 14.01.2025 kl. 18:00

- møt opp i god tid for innregistrering, vi starter helst møtet presist kl. 18.

Sted: Teglverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo

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 Styrelederhonorar til Camilla Lyngen

3 Valg av medlemmer til styret (dette punktet utgår dersom styreleder Camilla Lyngen fortsetter)

3.1 Valg av styreleder

3.2 Valg av ytterligere styremedlem/styremedlemmer

4 Valg av valgkomité

5 Orientering fra styret

Ved behov for fullmakt - bruk fullmakten vedlagt som siste side i denne innkallingen.

Hver andel har 1 stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andel i tillegg til sin egen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme.

Innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 10.12.24. Bakgrunnen for et nytt møte er resultatet av behandling av sak 5 som omhandlet honorar til styreleder. Denne saken fikk ikke flertall og styreleder informerte om at hun ønsket å trekke seg fra vervet med umiddelbar virkning.

Den ekstraordinære generalforsamlingen åpnet for en ny behandling av saken da det var ønskelig med mer dokumentasjon på arbeidsoppgaver og bakgrunnen for størrelsen på honoraret. Styreleder har besluttet å legge frem saken på nytt. Dersom denne saken ikke blir vedtatt, må det velges ny styreleder.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Styrelederhonorar til 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 være betydelig fremover 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 årene 2024 og 2025 i månedlige terminer á kr 50 000 fremfor en engangssum etterskuddsvis.

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

Vedlagt finnes en liste over arbeidsoppgaver som har vært og vil være fremover.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at ekstraordinært honorar til styreleder Camilla Lyngen for årene 2024 og 2025 på kr 600 000 betales ut fordelt på 12 mnd. á kr 50 000 i 2025.

3. Valg av medlemmer til styret (dette punktet utgår dersom styreleder Camilla Lyngen fortsetter)

Det sittende styret består i dag av styreleder, tre medlemmer og et varamedlem. Gitt at sak 2 ikke får flertall, har vi ingen styreleder.

Det resterende styret har etter en totalvurdering valgt å foreslå for den ekstraordinære generalforsamlingen at borettslagets styre utvides. Det foreslås en utvidelse med ny styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Det er anledning til å foreta et slikt suppleringsvalg på ekstraordinær generalforsamling. Borettslagets vedtekter slår fast at styret skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Videre heter det at funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Det er viktig at det velges et styre der ikke hele styret er på valg samtidig. Da det er kort tid fram til ordinær generalforsamling (før juni 2025), foreslås det følgende:

3.1 Valg av styreleder

Ny styreleder velges for perioden fram til ordinær generalforsamling i 2026 (resten av perioden for tidligere styreleder).

Forslag til ny styreleder Enok Vatnar.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Enok Vatnar velges som styreleder i 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026.

3.2 Valg av ytterligere styremedlem/styremedlemmer

Nytt styremedlem velges for periode fram til 2027
Forslag til styremedlem Eirik Eide Haugen

Nytt styremedlem velges for perioden fram til 2026
Forslag til styremedlem Øivin Køber Opstad

Nytt varamedlem velges for perioden fram til 2026
Forslag til varamedlem Kingsford Kweku Siayor

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at:

Eirik Eide Haugen velges som styremedlem for 2 år frem til generalforsamling 2027

Øivin Køber Opstad velges som styremedlem for 1 år frem til generalforsamling 2026

Kingsford Kweku velges som varamedlem for 1 år frem til generalforsamling 2026

4. Valg av valgkomité

Styret foreslår at det velges et valgkomité. En valgkomité er et demokratisk verktøy som er uavhengig av styret. Valgkomiteen skal sikre at det jobbes for å finne kvalifiserte kandidater til styreverv, slik at styret får en best mulig styresammensetning. Det foreslås at valgkomiteen består av inntil tre medlemmer og at de velges for ett år av gangen. De velges nå fram til generalforsamling 2026.

Valgkomité:

1. Fredrik Inngjerdingen Forså
2. Kristin Killi Fiskum

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at

Fredrik Inngjerdingen velges som medlem av valgkomitéen for 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026

og

Kristin Killi Fiskum velges som medlem av valgkomitéen for 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026

5. Orientering fra styret

På den ekstraordinære generalforsamlingen 10. desember 2024 ble det i sak 3 vedtatt å gi styret fullmakt til å ta ut søksmål mot utbygger. I sak 4 på samme møte, ble det vedtatt at borettslaget skulle ta opp et lån på inntil 5 millioner for utbedring, dokumentasjon og rettslig forfølgelse overfor utbygger.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Oppfølging av saken mot utbygger og de eventuelle kostnader det medfører er vedtatt av generalforsamlingen og anses å være innenfor vanlig forvaltning og styrets myndighetsområde.

Det vil ved etablering av et nytt styre bli vurdert den samlede kompetansen og kapasiteten styret har. Ut fra denne vurderingen tar styret en beslutning på om det er behov for å engasjere eksterne konsulenter/prosjektledere. Det nye styret må derfor få mulighet til å sette seg inn i byggesaken og vurdere videre framdrift og oppfølging.

Styret vil informere andelseierne om framdriften. Dersom det oppstår behov for økonomiske tiltak som går utover styrets myndighetsområde og de vedtak som ble fattet på ekstraordinær generalforsamling 10.12.24, vil det legges fram for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Det skal avholdes generalforsamling innen juni 2025 og det er all grunn til å anta at styret på det tidspunktet har bedre oversikt enn i dag.

Arbeidsoppgavene styreleder sitter på pr.dags dato i tillegg til ordinært styrearbeid er:
- gjennomgå kommunikasjonen mellom advokat og motpart, komme med dokumentasjon og faktasjekking
- følge opp de 151 feil og mangler som ikke ligger innunder advokatsaken
- følge opp søppelhåntering og skilting knyttet til denne
- følge opp pågående arbeid og rapporter
- avtalte reperasjoner og kontrollering av disse
- håndtere postkassene - dette er en større utfordring grunnet feil og mangler
- serviceavtaler og andre reperasjoner/vedlikehold som kan komme av feil og mangler
- innhente pristilbud på resterende feil og mangler hvor fastpris er et alternativ både innenfor advokatsaken og resterende feil og mangler
- følge opp fagfolk og rapporter, og finne løsninger for å trygge god vedlikehold og sikkerhet
- befaringer med kommune, fagfolk og andre både før, under og etter arbeid og utbedringer
- skrive arbeidskrav og innhente pristilbud på de store prosjektene, dette omhandler arbeidet med det elektriske anlegget, rør og varme, ventilasjon og overvanns-og dreneringsproblematikk.
- kontrollere og forsikre seg om at sikkerheten til beboere er ivaretatt basert på de feil og mangler som er oppdaget og finnes.
- være tilgjengelig for beboere når det kommer til feil og mangler som dekkes av de sakene som ligger under advokatsaken. Dette omhandler spesielt rør og varme, el og ventilasjon. Her har styreleder fått opplæring til å kunne stoppe lekkasje, dunking eller andre ting som kan oppstå for å kunne vente med å innhente fagfolk innen vanlig arbeidstid for å spare kostnader. Dette innebærer også å gjøre vurderinger av situasjonen og dens alvorlighet.
- organisere, planlegge og legge til rette for arbeid og befaringer sammen med fagfolk (rørlegger, elektriker, ventilasjonsteknikker, skadedyrbekjempelse m.m.). Dette innebærer også innhenting av nøkler og følge opp beboere.
- informere, oppdatere og legge til rette for advokat Stokke om rapporter, fremgang, befaringer, dokumenter og informasjon for å styrke saken og hjelpe i kommunikasjonen mellom partene. Samt hjelpe advokat Stokke å bygge saken opp mot utbygger fremfor forlik og eventuelt stevning.

Alt dette kommer i tillegg til ordinær drift, som også er noe utfordrende og tidkrevende grunnet de feil og mangler som borettslaget har.

Det vil også være behov for å bidra til advokat Stokke opp mot en stevning og som representant i retten om saken kommer opp for retten. Det må også gjøres vurderinger fremfor og under forlikstilbud.

Det gjenstår også en stor gjennomgang av rapporten om universell utforming, for å se hva vi må følger opp og gå videre med.

Vedlegg til ekstraordinær generalforsamling 14.1.2025

Presentasjon av nye styremedlemmer:

Styreleder:

Navn og alder: Enok Vatnar, 45 år. Bor i a-blokka med 2 barn annenhver uke.

Kort om bakgrunn: Jobber som applikasjonsdriftsansvarlig i et selskap som leverer informasjon om eiendom. Lokasjon Oslo sentrum. Stillingen innebærer koordinasjon og styring av et team som vedlikeholder og holder selskapets tjenester tilgjengelig for kundene.

Har 2 år som ansatt valgt styremedlem i selskapet han jobber i.

Har tidligere vært medlem av et borettslagsstyre.

Motivasjon for å stille til verv i styret:
Ønsker å bidra til at vi har et godt samarbeidende styre og utnytte de ressursene vi har blant menneskene som bor i borettslaget. Spesielt mtp de utfordringene med utbygger/entreprenør borettslaget har fått.
Håper også å bidra til å få ned honorarene, og få borettslaget inn i en stabil og bærekraftig retning fremover.

Styremedlem:

Navn og alder: Eirik Eide Haugen, 33 år

Kort om bakgrunn: Bor i B-bygget. Jobber som økonomidirektør i et mellomstort konsern med hovedkontor på Ensjø. Totalansvar for økonomien i konsernet, samt styrerapportering og oppfølging av regnskapsleveranse.

Motivasjon for å stille til verv i styret: Ønsker å bidra inn til styret med den kompetansen jeg sitter med rundt regnskap og økonomistyring. Mener jeg kan bidra ved å ta et større ansvar for økonomidelen og kommunikasjonen med borettslagets forretningsfører for å fremstille regnskapet på en forståelig måte for styret. Med dette håper jeg at resten av styret kan fokusere i større grad på andre arbeidsoppgaver.

Styremedlem:

Navn og alder: Øivin Opstad, 36 år

Kort om bakgrunn: Bor i B-bygget og har gjort det siden starten. Far til to. Jobber som jurist ved hovedkontoret til en større statlig etat (med fagområde arbeidsrett).

Motivasjon for å stille til verv i styret: Det virker som at vi trenger flere folk inn i styret for å få til en mer ordinær drift, med en jevnere oppgavefordeling innad i styret og en avvikling av ekstraordinære honorarer. Jeg kan bidra med litt juridisk forståelse og vil gjerne være involvert i korrespondansen med vår advokat, foruten de ordinære styreoppgavene.

Varamedlem:

Navn og alder: Kingsford Siayor, 40 år

Kort om bakgrunn: Er skapende og utøvende skuespiller/foredragsholder/forfatter og har vært fastansatt på Trøndelag Teater i Trondheim og på Nationaltheatret i Oslo. Har de siste årene valgt å være frilans.
Som frilans skuespiller er man sin egen bedrift og gjør alt fra å portrettere roller i TV/film/ teater til økonomistyring, forhandlinger, samarbeide og noen ganger lede et mangfold av mennesker og fagfelt mm.

På deltid tar jeg videreutdanning på sisteåret av en mastergrad i kulturstudier med spesialisering i kulturpolitikk og kultur og ledelse.

Er i dag styremedlem i skuespillerforbundet, jurymedlem i utvalg for fri scenekunst (teater) hos Kulturdirektoratet og medlem av ekstern kunstnerisk råd på Riksteatret.
Han har tidligere vært styremedlem i M28 borettslag i overkant av ett år.

Motivasjon for å stille til verv i styret: Motivasjonen min er å kunne bidra til et sunt, strukturert og bærekraftig styre med lavt styrehonorar.
Jeg har bred erfaring og kan bidra med mye forskjellig og vil bidra til å skape et godt samhold i borettslaget.

Malerhaugveien 28 Borettslag
v/styret
mhv28styret@gmail.com

Vår referanse: 2004873
Saksansvarlig advokat: Eivind Rosseland Stokke

Oslo, 6. januar 2025

MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG - M28 BOLIG AS V/GJELSTEN – NOTAT VEDRØRENDE STYRETS ARBEIDSOPPGAVER

1. Innledningsvis

I anledning borettslagets pågående reklamasjonssak overfor M28 Bolig AS v/Gjelsten, har medlemmer i styret etterspurt en overordnet redegjørelse av hvilke arbeidsoppgaver, og omfanget av disse, som forventes av styret og styreleder i den videre prosessen.

Styrets alminnelige arbeidsoppgaver bestående av håndtering av den daglige driften av borettslaget kommer i tillegg, og kommenteres ikke i det følgene. Det samme gjelder de mindre reklamasjonspunkter som styret og styreleder til nå har håndtert uten advokatbistand.

2. Styrets og styreleders arbeidsoppgaver

I en reklamasjonssak som den foreliggende vil styrets og styreleders arbeid i hovedsak bestå i å tilrettelegge og forenkle advokatens arbeid. I tillegg vil styret og styreleder opptre som klientrepresentant, og dermed være beslutningstaker med tanke på advokatens arbeid og strategien i saken.

I en byggesak som den forliggende kan styrets og styreleders arbeidsoppgaver oppsummeres på følgende måte:

- Innhente fagkyndige rapporter.
- Innhente pristilbud på utbedringsarbeidsarbeid.
- Håndtere den praktiske gjennomføringen av utbedringsarbeid.

- Systematisere, dokumentere og lage oversikter over borettslagets utgifter i forbindelse med saken, som underlag for erstatningskravene.
- Delta på befaring og møter med advokat og motpart.
- Telefonsamtaler og epost-korrespondanse med advokat.
- Ta beslutninger i samråd med advokat med tanke på videre sakstrategi.
- Gjennomgå advokatens brevutkast.
- Gjennomgå motpartens brev.
- Samarbeid med advokat i forbindelse med rettssaken; bestående av kontroll av erstatningskrav, søksmålsvarsel, stevningsutkast og prosesskriv.
- Representant fra styret må forventes å avgi forklaring i retten, og bør helst følge rettssaken i sin helhet. Avhengig av hvordan den videre dialogen med motpart forløper, antas en rettssak gjennomført på 3-4 dager.

Slik vi vurderer situasjonen i dag, er det vesentligste av styrets og styreleders arbeid i saken allerede utført. Det har blitt innhentet fagkyndige rapporter, og det har vært en omfattende dialog med motpart. Dette har resultert i at mange av de påreklamerte forhold allerede har blitt utbedret av M28 Bolig AS sin kontraktsmedhjelper WK Entreprenør, for deres regning.

I hovedsak vil således det videre arbeidet bestå i å kreve tilbake de utgifter borettslaget har hatt til fagkyndig bistand, juridisk bistand, ekstraordinært styrehonorar, og utgifter til utbedringsarbeid som borettslaget selv har bekostet. Dette er arbeid som advokat langt på vei vil kunne håndtere alene, dog slik at styret og styrets leder må forventes å ta beslutninger knyttet til forliksløsninger, samt kontrollere de erstatningskrav og brev som sendes til motpart i denne forbindelse. Oversikt over de aktuelle og nevnte utgifter – grunnlaget for erstatningskravene – har langt på vei allerede blitt systematisert og oversendt oss.

For enkelte reklamasjonspunkter, herunder el.-anlegget, rør- og varmeanlegg, og vannhåndtering i bakgården, må det forventes noe mer arbeid for styret og styreleder med tanke på den pågående utbedring og utredning som fortsatt pågår. Det har imidlertid allerede blitt innhentet fagkyndige rapporter for de tre nevnte forhold, og arbeidets omfang synes ikke problematisk.

I forbindelse med gjennomføring av rettssak må det forventes noe økt arbeidsomfang for styret og styreleder, men også dette synes å være av et uproblematisk omfang, da arbeidet i all hovedsak vil måtte håndteres av advokat.

Overordnet er vår vurdering at styrets og styreleders arbeid fint ville kunne kombineres med 100 % alminnelig arbeidsstilling ved siden av.

Videre anser vi det som uproblematisk med tanke på sakens fremdrift at medlemmer av styret skiftes ut dersom dette er borettslagets ønske. Dette er ikke en ukjent problemstilling. Ettersom korrespondanse mellom advokat, styret og motpart har vært skriftlig, er vår vurdering at slike utskiftninger vil være uproblematiske i foreliggende sak. Styrets nye medlemmer vil imidlertid måtte forvente noe merarbeid innledningsvis med tanke på å skaffe seg oversikt over status i saken for hvert enkelt reklamasjonspunkt. Dette er noe vi vil kunne bistå med, men av hensyn til ressursbruken bør dette helst håndteres av styrets medlemmer selv.

Vårt overordnede råd er at borettslagets utgifter til fagkyndig bistand, juridisk bistand, ekstraordinært styrehonorar, samt utgifter til utbedringsarbeid som borettslaget selv har

bekostet, forfølges overfor motpart. Samtidig vil vi presisere at borettslagets selv velger omfanget av de reklamasjonspunkter og erstatningskrav som skal forfølges. Det er således opp til borettslaget selv å avgjøre hvor mye tid og ressurser, herunder omfanget av styrets og styreleders arbeid, man ønsker å legge ned i saken,

Med vennlig hilsen
NESS LUNDIN

Eivind Rosseland Stokke
Advokat

Direkte telefon: 468 47 929
Direkte e-post: stokke@nesslundin.no

FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 10.12.2024 kl. 18:00

Sted: Teglverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo

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 Opptak av lån for tilbakeføring til drift

3 Fullmakt til å ta ut søksmål

4 Opptak av lån for utbedring av feil og mangler

5 Endring i utbetaling av honorar til styreleder Camilla Lyngen

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

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.

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.

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.

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.

Byggesaken, oversikt kostnader, status pr. 11.11.2024:

Rør og kjøkken:	17 905,00
	13 057,00
	47 360,00
	112 500,00
	10 455,00
	19 957,00
	141 228,00
	11 050,00
	125 000,00
	130 866,00
	330 965,00
	147 222,00
	50 965,00
sum:	1 158 530,00

Ista:	50 490,00
	50 490,00
sum:	100 980,00

Ineva:	3 874,50
sum:	3 874,50

Elektro:	
Horten Elektro	13 020,00
sum:	13 020,00

Låsesenteret AS	68 145,07
sum:	68 145,07

Vegg mot Barnehage	17 500,00
U2 Mhv28D	17 500,00
sum:	35 000,00

Pelias	
skadedyrbekjempelse	20 500,00
sum:	20 500,00

Ettermontering	
gitter bod U1	
(Viken bodmontasje)	59 960,00
sum:	59 960,00

Rapporter:	
Omega Holtan	35 000,00
Nortakst	50 664,00
Nortakst	10 065,00
Multiconsult	51 656,25
Universell utforming	49 672,88
Rør og kjøkken:	28 488,00
Asplan Via	59 600,00
sum:	285 146,13

Advokat:	175 000,00
	115 000,00
	85 200,00
sum:	375 200,00

Ekstra styrehonorar:	450 000,00
	150 000,00
sum:	600 000,00

Renovasjon:	28 763,04
sum:	28 763,04

Totale kostnader:	**2 749 118,74**

				Alt. 1) kr 3 000 000 annuitet, nom.rente 5,45%, 15 år		Alt. 2) kr 8 000 000 annuitet, nom.rente 5,45%, 15 år	
				Terminbeløp (avdrag+renter) pr. mnd/andel		Terminbeløp (avdrag+renter) pr. mnd/andel	
Andelsnummer	BRA	Etasje	Fordelingsnøkkel	kr	24 501	kr	65219
1	79	1	2 845	kr	341	kr	907
2	53	1	2 183	kr	262	kr	696
3	38	1	1 809	kr	217	kr	577
4	97	1	3 294	kr	395	kr	1 050
5	91	1	3 132	kr	375	kr	999
6	38	1	1 821	kr	218	kr	581
7	62	1	2 408	kr	288	kr	768
8	48	1	2 071	kr	248	kr	660
9	96	2	3 256	kr	390	kr	1 038
10	53	2	2 183	kr	262	kr	696
11	38	2	1 809	kr	217	kr	577
12	97	2	3 294	kr	395	kr	1 050
13	91	2	3 132	kr	375	kr	999
14	38	2	1 821	kr	218	kr	581
15	62	2	2 408	kr	288	kr	768
16	48	2	2 071	kr	248	kr	660
17	96	3	3 256	kr	390	kr	1 038
18	53	3	2 183	kr	262	kr	696
19	38	3	1 809	kr	217	kr	577
20	97	3	3 294	kr	395	kr	1 050
21	98	3	3 319	kr	398	kr	1 058
22	37	3	1 796	kr	215	kr	573
23	38	3	1 821	kr	218	kr	581
24	62	3	2 408	kr	288	kr	768
25	48	3	2 071	kr	248	kr	660
26	96	4	3 256	kr	390	kr	1 038
27	53	4	2 183	kr	262	kr	696
28	38	4	1 809	kr	217	kr	577
29	97	4	3 294	kr	395	kr	1 050
30	98	4	3 319	kr	398	kr	1 058
31	37	4	1 796	kr	215	kr	573
32	38	4	1 821	kr	218	kr	581
33	62	4	2 408	kr	288	kr	768
34	48	4	2 071	kr	248	kr	660
35	96	5	3 256	kr	390	kr	1 038
36	53	5	2 183	kr	262	kr	696
37	38	5	1 809	kr	217	kr	577
38	97	5	3 294	kr	395	kr	1 050
39	98	5	3 319	kr	398	kr	1 058
40	77	5	2 795	kr	335	kr	891
41	62	5	2 408	kr	288	kr	768
42	48	5	2 071	kr	248	kr	660
43	119	6	3 843	kr	460	kr	1 225
44	92	6	3 169	kr	380	kr	1 011
45	96	6	3 269	kr	392	kr	1 042
46	52	6	2 171	kr	260	kr	692
47	83	6	2 944	kr	353	kr	939
48	38	U	1 821	kr	218	kr	581
49	81	U	2 894	kr	347	kr	923
50	117	U	3 793	kr	454	kr	1 210
51	105	1	3 493	kr	418	kr	1 114
52	67	1	2 545	kr	305	kr	812
53	80	1	2 869	kr	344	kr	915
54	83	1	2 932	kr	351	kr	935
55	36	1	1 759	kr	211	kr	561
56	35	1	1 746	kr	209	kr	557
57	109	2	3 593	kr	430	kr	1 146
58	67	2	2 545	kr	305	kr	812
59	80	2	2 869	kr	344	kr	915
60	83	2	2 932	kr	351	kr	935
61	35	2	1 746	kr	209	kr	557
62	43	2	1 946	kr	233	kr	621
63	109	3	3 593	kr	430	kr	1 146
64	67	3	2 545	kr	305	kr	812
65	80	3	2 869	kr	344	kr	915
66	83	3	2 932	kr	351	kr	935
67	35	3	1 746	kr	209	kr	557
68	43	3	1 946	kr	233	kr	621
69	109	4	3 593	kr	430	kr	1 146
70	67	4	2 545	kr	305	kr	812
71	80	4	2 869	kr	344	kr	915
72	83	4	2 932	kr	351	kr	935
73	35	4	1 746	kr	209	kr	557
74	43	4	1 946	kr	233	kr	621
75	108	5	3 568	kr	427	kr	1 138
76	80	5	2 869	kr	344	kr	915
77	112	5	3 668	kr	439	kr	1 170
78	35	5	1 746	kr	209	kr	557
79	43	5	1 946	kr	233	kr	621
sum:			204 524	kr	24 501	kr	65 219

FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag tirsdag 14.01.2025 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: Kristin Killi Fiskum

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: 37

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 42

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Styrelederhonorar til Camilla Lyngen

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at ekstraordinært honorar til styreleder Camilla Lyngen for årene 2024 og 2025 på kr 600 000 betales ut fordelt på 12 mnd. á kr 50 000 i 2025.

Vedtak:
Det ble foretatt skriftlig avstemning.

Av 41 avgitte stemmer stemte 38 mot og 3 for.

Ikke vedtatt.

Etter avstemningsresultatet meddelte Camilla Lyngen at hun fratrådte som styreleder med umiddelbar virkning.

3. Valg av medlemmer til styret (dette punktet utgår dersom styreleder Camilla Lyngen fortsetter)

3.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at Enok Vatnar velges som styreleder i 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Valgt ble:

Enok Vatnar i 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026

3.2 Valg av ytterligere styremedlem/styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at:

Eirik Eide Haugen velges som styremedlem for 2 år frem til generalforsamling 2027

Øivin Køber Opstad velges som styremedlem for 1 år frem til generalforsamling 2026

Kingsford Kweku velges som varamedlem for 1 år frem til generalforsamling 2026

Vedtak:
Valgt ble:

Eirik Eide Haugen som styremedlem for 2 år frem til generalforsamling 2027

Øivin Køber Opstad som styremedlem for 1 år frem til generalforsamling 2026

Kingsford Kweku trakk sitt kandidatur som varamedlem - det ble ikke valgt annet varamedlem.

4. Valg av valgkomité

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at:

Fredrik Inngjerdingen velges som medlem av valgkomitéen for 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026 og

Kristin Killi Fiskum velges som medlem av valgkomitéen for 1 år frem til ordinær generalforsamling 2026

Vedtak:

Valgkomité - valgt ble:
Fredrik Inngjerdingen og Kristin Killi Fiskum, begge frem til ordinær generalforsamling 2026

5. Orientering fra styret

På den ekstraordinære generalforsamlingen 10. desember 2024 ble det i sak 3 vedtatt å gi styret fullmakt til å ta ut søksmål mot utbygger. I sak 4 på samme møte, ble det vedtatt at borettslaget skulle ta opp et lån på inntil 5 millioner for utbedring, dokumentasjon og rettslig forfølgelse overfor utbygger.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Oppfølging av saken mot utbygger og de eventuelle kostnader det medfører er vedtatt av generalforsamlingen og anses å være innenfor vanlig forvaltning og styrets myndighetsområde.

Det vil ved etablering av et nytt styre bli vurdert den samlede kompetansen og kapasiteten styret har. Ut fra denne vurderingen tar styret en beslutning på om det er behov for å engasjere eksterne konsulenter/prosjektledere. Det nye styret må derfor få mulighet til å sette seg inn i byggesaken og vurdere videre framdrift og oppfølging.

Styret vil informere andelseierne om framdriften. Dersom det oppstår behov for økonomiske tiltak som går utover styrets myndighetsområde og de vedtak som ble fattet på ekstraordinær generalforsamling 10.12.24, vil det legges fram for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Det skal avholdes generalforsamling innen juni 2025 og det er all grunn til å anta at styret på det tidspunktet har bedre oversikt enn i dag.

Vedtak:

Tatt til orientering

Etter valget på ekstraordinær generalforsamling 14.1.25 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder Enok Vatnar, til ord. generalforsamling 2026
Styremedlem Monica Duyen Tang, til ord. generalforsamling 2025
Styremedlem Thale Johnsen, til ord. generalforsamling 2026
Styremedlem Marianne Charlotte Brun, til ord. generalforsamling 2025
Styremedlem Eirik Eide Haugen, til ord. generalforsamling 2027
Styremedlem Øivin Køber Opstad, til ord, generalforsamling 2026
Varamedlem Janna Simdianov, til ord. generalforsamling 2025

Protokoll ekstraordinært møte for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	15.01.2025
Protokollvitne	Kristin Killi Fiskum (sign.)	15.01.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugveien 28, org. nr. 829 505 312.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 8. august 2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 28. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5.5.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 1 samleseksjon bolig (snr. 1) og 2 næringsseksjoner (snr. 2 er barnehagen og snr. 3 er parkering) på eiendommen gnr. 129, bnr. 42 i Oslo kommune. Snr. 1 (samleseksjon bolig) har en sameiebrøk på 5445 og snr. 2 (barnehagen) har en sameiebrøk på 696.

(2) Samleseksjon bolig er eid av Borettslaget Malerhaugveien 28.

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

(4) Følgende er seksjonert som tilleggsdeler
- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser og uteareal til barnehagen

Oppdeling av eiendommen i seksjoner og tilleggsdeler fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjøring.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder ikke utleie/salg av andeler i borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune

eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

(6) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Bruk av utearealer i tilknytning til barnehagen

Seksjon 2 (barnehagen) har disponerer utearealet anmerket på bilag 1. Arealet er tilleggsdel til barnehageseksjonen. Samtlige seksjonseiere, og beboerne i samleseksjon bolig til Malerhaugveien 28 borettslag, har anledning til å benytte barnehagens uteareal etter barnehagens stengetid.

3-3 Bruk fellesarealer, og rom i kjelleren ol.

Seksjon 1 (samleseksjon bolig) har tidsubegrenset enerett til å disponere innganger, og inngangsdører til boligene samt fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Seksjon 2 (barnehagen) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til seksjon 2 hoveddel eller tilleggsdel, eller seksjon 2 eksempelvis trenger tilgang til arealene fordi det inneholder teknisk felles installasjoner eller om det er felles rømningsveier.

Seksjon 1 og seksjon 3 (parkeringen) har også enerett til å disponere bøttekott i kjelleren (U1) og de to rommene ved siden av nedkjøringsrampen. De to rommene ved nedkjøringsrampen er tilleggsdel til samleseksjon bolig.

3-4 Skjerming mot nedfall

Seksjon 2 (barnehagen) ha rett til å sette opp pergola, tette tak, overbygging eller andre type konstruksjoner for å skjerme/sikre barnehagens utearealer mot nedfall fra balkonger eller takterrasse. Løsningen skal om nødvendig godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

3-5 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Parkeringsplassene
Parkeringsplassene inngår som del av seksjon 3.

4-2 Begrensning i salg av parkeringsplassene
En parkeringsplass kan bare selges sammen med bolig eller til en annen andelseier av bolig som inngår i samleseksjon bolig (dvs. salg av parkeringsplass kan bare skje sammen med andelen eller til annen andelseier i borettslaget).

4-3 Vedlikehold
Snr. 3 er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Se punkt 6-1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. For parkeringsplass tilhørende borettslaget, vil andelseier være ansvarlig for denne kostnaden ovenfor borettslaget/sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Bytteretten for personer med nedsatt funksjonsevne ivaretas av Malerhaugveien 28 borettslag, se i borettslagets vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring snr. 2 eller bolig snr. 1) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener snr. 2, skal eierne av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonen, skal eierne av snr. 1 belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal snr. 2 og snr. 1 inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonen" (barnehageseksjonen – snr. 2) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som Næringsseksjonen eller næringsdelen.

"Boligseksjonen" (samleseksjon bolig – snr. 1) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til samleseksjon bolig, betegnes i det følgende som Boligseksjonen eller boligdelen.

a) <u>Næringsseksjonen snr. 2 skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjene sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende Næringsseksjonen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonen
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen

b) <u>Boligseksjonen snr. 1 skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder heis(er) som bare betjener Boligseksjonen.
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Håndtering av avfall i Boligseksjonen.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i Boligseksjonen.

- Vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

c) <u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom snr. 1 og 2</u>

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar/forretningsførerhonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV)

Kostnader nevnt under pkt. c) skal fordeles etter sameiebrøk mellom boligdelen og næringsdelen.

Kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes målt etter forbruk installert i hver seksjon. For samleseksjon bolig, er det en måler i hver bolig.

Følgende gjelder for parkeringsseksjonen (snr. 3):
Seksjonseiere, som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller, 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, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til parkeringsseksjon eller som del av seksjonen, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/27 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Så lenge borettslaget eier alle parkeringsplasser så foretas det ikke en slik avregning i eierseksjonssameiet. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Innad i borettslaget er den enkelte andelseier ansvarlig for å dekke kostnaden.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, hvor minst en fra borettslagets styre og en fra barnehageseksjonen bør være representert og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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



TG2 = UTEAREAL TIL BARNEHAGEN

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

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.07.2025
	201900040 - 120 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

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

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Malerhaugveien 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse mottatt 23.06.2025 for utomhus til barnehage og 03.07.2025 for hele tiltaket.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 28.10.2019.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket innebærer oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasjen og felles parkeringskjeller. Bygningene ligger langs Malerhaugveien, bygg A i øst og bygg B ligger mot Ensjø i vest, rundt et felles gårdsrom på lokk. Barnehagen er plassert i underetasjen av bygg B, med direkte utgang til uteområde i sør og vest, mot parkdraget. Nedkjøring til felles parkeringsanlegg er under bygg A. Inngang til barnehagen skjer via eget uteområde, og via felles nedkjøringsrampe eller offentlig gangvei.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201900040	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Bygningsfysikk, uten våtrom, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Lydforhold, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - RIG, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Miljøteknisk oppfølging i anleggsfase, tkl.1
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - RIG, tkl.2
980538613 ANKO AS	UTF - Plassering og beliggenhetskontroll , tkl.3
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	SØK - , tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Overvannshåndtering for eiendommen, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Utvendig vannforsyning- og avløpsanlegg , tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsyning og avløpsinstallasjoner, overvann (overflatenivå), utvendig VL/SP/OV, tkl.3
990379386 BAR BAKKE LANDSKAPSARKITEKTER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
990379386 BAR BAKKE LANDSKAPSARKITEKTER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, herunder åpen overvannshåndtering (Barnehage), tkl.2
962335764 BRAVAS ENGINEERING AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.3
962335764 BRAVAS ENGINEERING AS	UTF - Varme- og kuldeinstallasjoner, tkl.3

962335764 BRAVAS ENGINEERING AS	UTF - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Støy på uteareal og fasade, tkl.2
991324801 BYGGERÅD AS	KONTROLL PRO - Geoteknikk, tkl.2
991324801 BYGGERÅD AS	KONTROLL UTF - Geoteknikk, tkl.2
814466752 CONSEA AS	KONTROLL PRO - Bygningsfysikk, våtrom, lufttetthet, tkl.2
814466752 CONSEA AS	KONTROLL PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
814466752 CONSEA AS	KONTROLL UTF - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
814466752 CONSEA AS	KONTROLL UTF - Bygningsfysikk, våtrom, lufttetthet, tkl.2
914594529 DMR MILJØ OG GEOTEKNIKK AS	PRO - Forurenset grunn, tkl.3
917696853 ELEKTROTJENESTEN AS	UTF - Brann- og nødlysanlegg (Barnehage), tkl.2
985896925 ENERGIMA AS	UTF - Ventilasjon og klimainstallasjoner (Barnehage), tkl.2
999215025 GEO KONSULT AS	PRO tkl.2 geoteknikk; inneholder prosjektering av grunnforhold, fundamentering, stabilitet
999653642 GEOMATIKK SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
999653642 GEOMATIKK SURVEY AS	UTF - Plassering og beliggenhetskontroll, tkl.3
943705879 GUPEX AS	PRO - Ventilasjonsarbeider, tkl.3
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.3
978649076 HANSEN SVEIS & MONTERING AS	UTF - Montering av bærende metall- og betongkonstruksjoner, tkl.2
988979686 HELHETSKONTROLL AS	KONTROLL PRO - Dagslysberegninger, tkl.3
988979686 HELHETSKONTROLL AS	KONTROLL PRO - Brannsikkerhet, brannkonsept, tkl.3

912792307 H-FASADER GLASSTEAM AS	UTF - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, tkl.3
981336305 HONEYWELL LIFE SAFETY AS	PRO - Ledelys og brannalarmanlegg, tkl.3
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering innvendig arbeid - - og nedfallsikring, unntatt bygningsfysikk (Barnehage), tkl.2
971066571 JI BYGG AS	UTF - Montering av bærende metall- og betongkonstruksjoner (Barnehage), tkl.2
971066571 JI BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid (Barnehage), tkl.2
971066571 JI BYGG AS	UTF - Murer og flisarbeider (Barnehage), tkl.2
990892229 KAARE MORTENSEN OSLO/AKERSHUS AS	UTF - Gravearbeider og forurensede masser, tkl.2
990892229 KAARE MORTENSEN OSLO/AKERSHUS AS	UTF - Utvendig VA og vannforsyning/avsløpsanlegg, tkl.3
934936779 KRISTIANSEN RØRSERVICE AS	UTF - Varmeinstallasjoner (Barnehage), tkl.2
934936779 KRISTIANSEN RØRSERVICE AS	UTF - slukkeinstallasjoner (Barnehage), tkl.2
934936779 KRISTIANSEN RØRSERVICE AS	UTF - sanitærinstallasjoner Barnehage, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk avgrenset til dagslys for barnehage og analyse av rom i boenhet som ikke tilfredsstiller preakseptert ytelse, tkl.3
920721095 OLIVA PARK AS	UTF - Utomhus og overvannshåndtering (Barnehage), tkl.2
984176503 ORONA NORWAY AS	PRO - Løfteinnretninger, tkl.3
984176503 ORONA NORWAY AS	UTF - Løfteinnretninger, tkl.3
971185589 OSLO KOMMUNE VANN- OG AVLØPSETATEN	PRO - VA-ledningsanlegg, tkl.3

915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO tkl.3 Brannkonsept
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Brannkonsept (Barnehage), tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, utomhus, konstruksjoner (støttemur og fallsikring) (Barnehage), tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Bygningsfysisk prosjektering (varmeisolering, fuktsikring og lufttetthet). Avgrenset til nye innvendige påforinger på yttervegger (Barnehage), tkl.1
995500167 REJLERS AS	PRO - Brannalarm (Barnehage), tkl.3
995500167 REJLERS AS	PRO - Ledesystemer (høytsittende) (Barnehage), tkl.3
832185612 RIVIER AS	PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner (Barnehage), tkl.2
888988912 SL STENLEGGING AS	UTF - Landskapsutforming, tkl.2
986526366 STOPLIGHT ELEKTRO OG BYGNINGSTEKNISKE INSTALLASJONER AS	UTF - Brannalarm, tkl.3
924847433 STÅL OG GLASSPRODUKTER AS	UTF - Montering av rekkverk, tkl.2
924847433 STÅL OG GLASSPRODUKTER AS	UTF - Montering av rekkverk, tkl.2
928555550 SYSTEM TAK AS	UTF - Taktekkingsarbeid, tkl.2
920937810 SYSTEM TAK AS	UTF - Taktekkingsarbeid, tkl.2
997325230 VSO CONSULTING AS	KONTROLL - PRO Brannsikkerhet (Barnehage), tkl.3
980535053 WK ENTREPRENØR AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3
980535053 WK ENTREPRENØR AS	UTF - Spunt- og pelearbeider, tkl.3

980535053 WK ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeid, tkl.3
980535053 WK ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeid og mong av trekonstruksjoner, tkl.3
930463167 WSP TEKNIKK AS	PRO - Bygningsfysikk avgrenset til analyse av dagslys for rom som ikke oppfyller preakseptert nivå, tkl.2

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere 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 dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere 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

- Ny ansvarserklæring fra Rivier AS
    - Ansvarserklæringen må vise org.nr.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

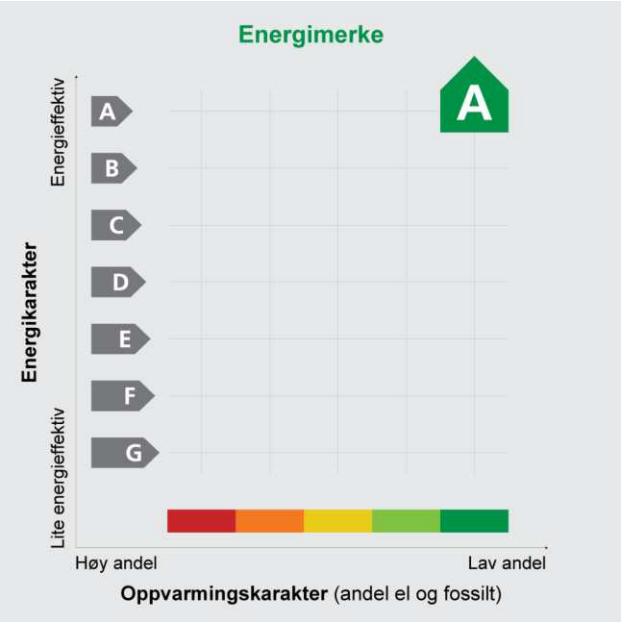
Marie Meulman - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet byggesaker indre by øst

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

ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 28 D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	42
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300776490
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1394313
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	ÅF Reinertsen AS v/ Flerbruker

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:	67,0	
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: H0402
Dato: 10.05.2022 15:39:34
Energimerkenummer: A2022-1394313
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: ÅF Reinertsen AS v/ Flerbruker

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	18 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m^2
Oppvarmet BRA	67 m^2
Totalt BRA	67 m^2
Oppvarmet luftvolum	174 m^3
U-verdi for yttervegger	0,19 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

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	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	184,1 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	0,02 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
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	0,25
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	0,750
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	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13,1
Ventilasjonsvarme	4,5
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5735 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3434 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5735 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

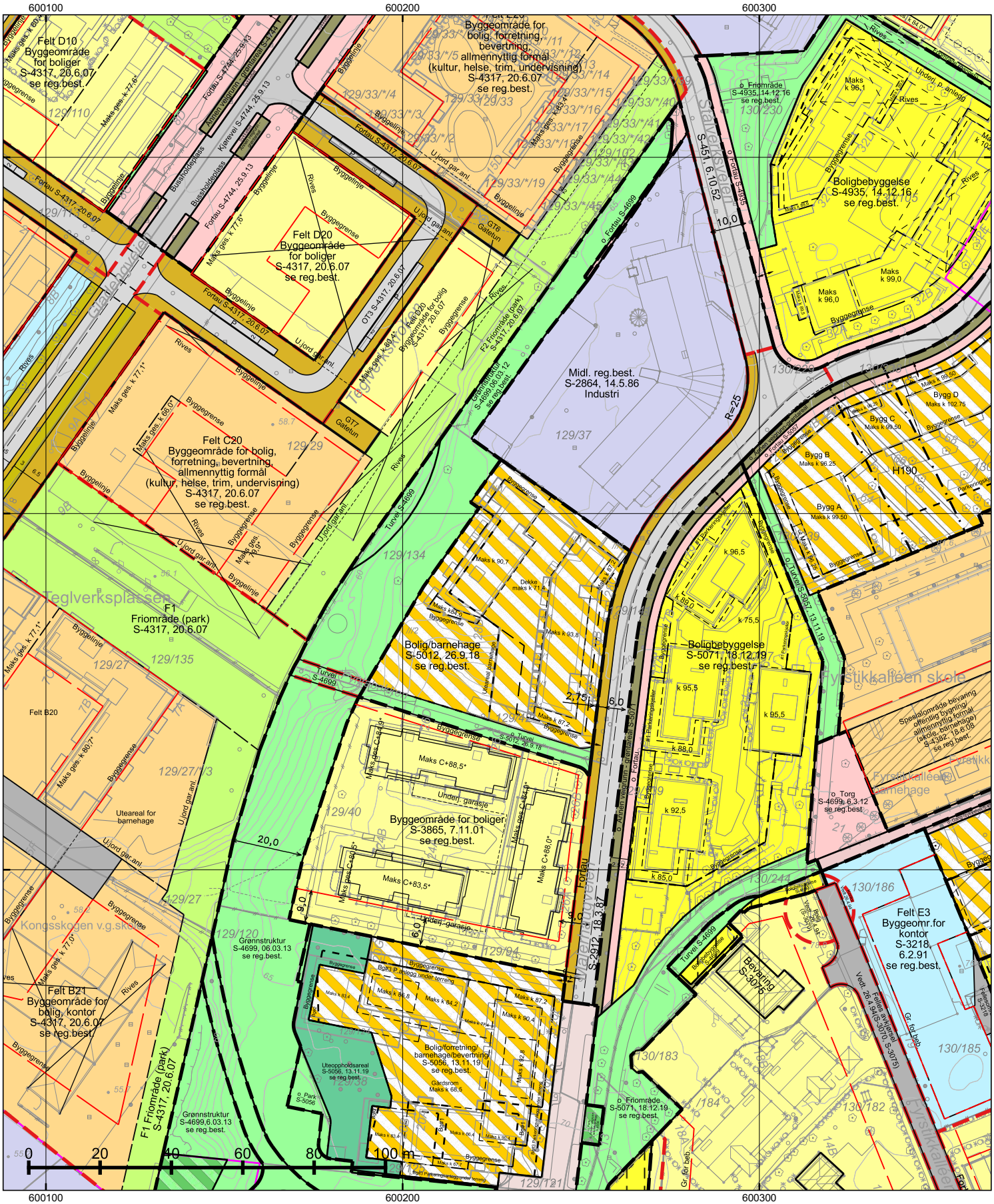
Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	2642 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3094 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5735 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %


600100
600200
600300
6643500
6643400
6643300
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt D20
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt C20
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3865, 7.11.01
se reg.best.
Felt B21
Byggeområde for bolig, kontor
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt E3
Byggeomr.for
kontor
S-3218,
6.2.91
se reg.best.
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
H190
Fyrstikkalleen skole
Fyrstikkalleen barnehage
Teglverksplassen
Malerhaugveien
Fyrstikkalleen
Kongsskogen v.g.skole
Grønnstruktur
S-4699, 06.03.13
se reg.best.
Grønnstruktur
S-4699,6.03.13
se reg.best.
Turvei S-4699
Fortau S-4317, 20.6.07
Fortau S-4744, 25.9.13
Kjørevei S-4744, 25.9.13
Gangveg/sykkelveg S-4744
Fortau S-4699
Fortau S-5071
Fortau S-5012, 26.9.18
Fortau S-3865, 7.11.01
Fortau S-3218, 6.2.91
Fortau S-4935, 14.12.16
Fortau S-5056, 13.11.19
Turvei S-3867, 13.11.19
Turvei S-5012, 26.9.18
Turvei S-5071, 18.12.19
Turvei S-3218, 6.2.91
Turvei S-4935, 14.12.16
Turvei S-5056, 13.11.19
Turvei S-3865, 7.11.01
Turvei S-4317, 20.6.07
Turvei S-4744, 25.9.13
Turvei S-4699, 06.03.13
Turvei S-4699,6.03.13
Turvei S-4699, 6.3.12

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

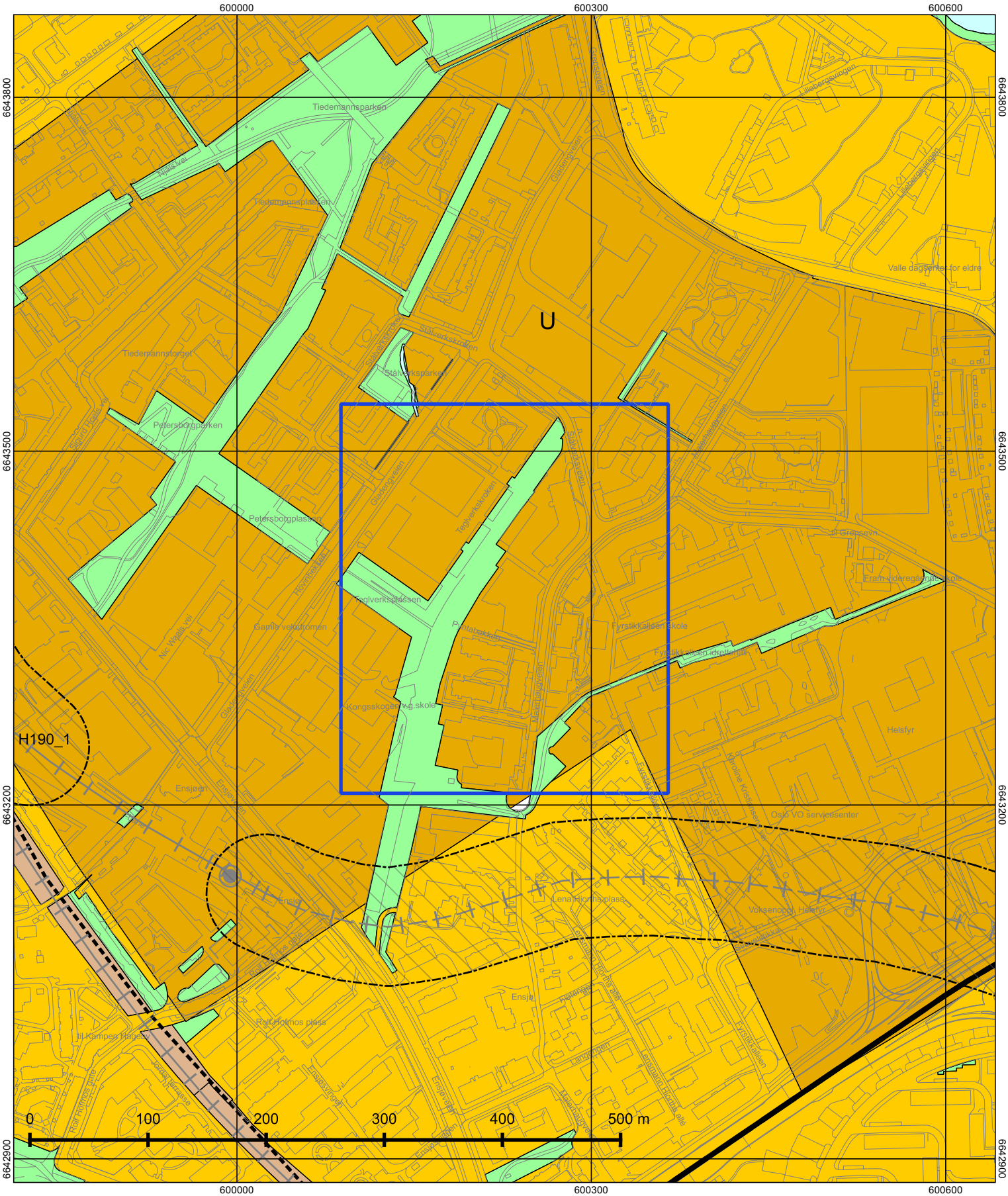
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154249/86528242
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Benjamin Schøn
MALERHAUGVEIEN 28D

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528242
9045930

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20260310 for MALERHAUGVEIEN 28D.

GNR. 129 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.2022.

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

3410.2 m²

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

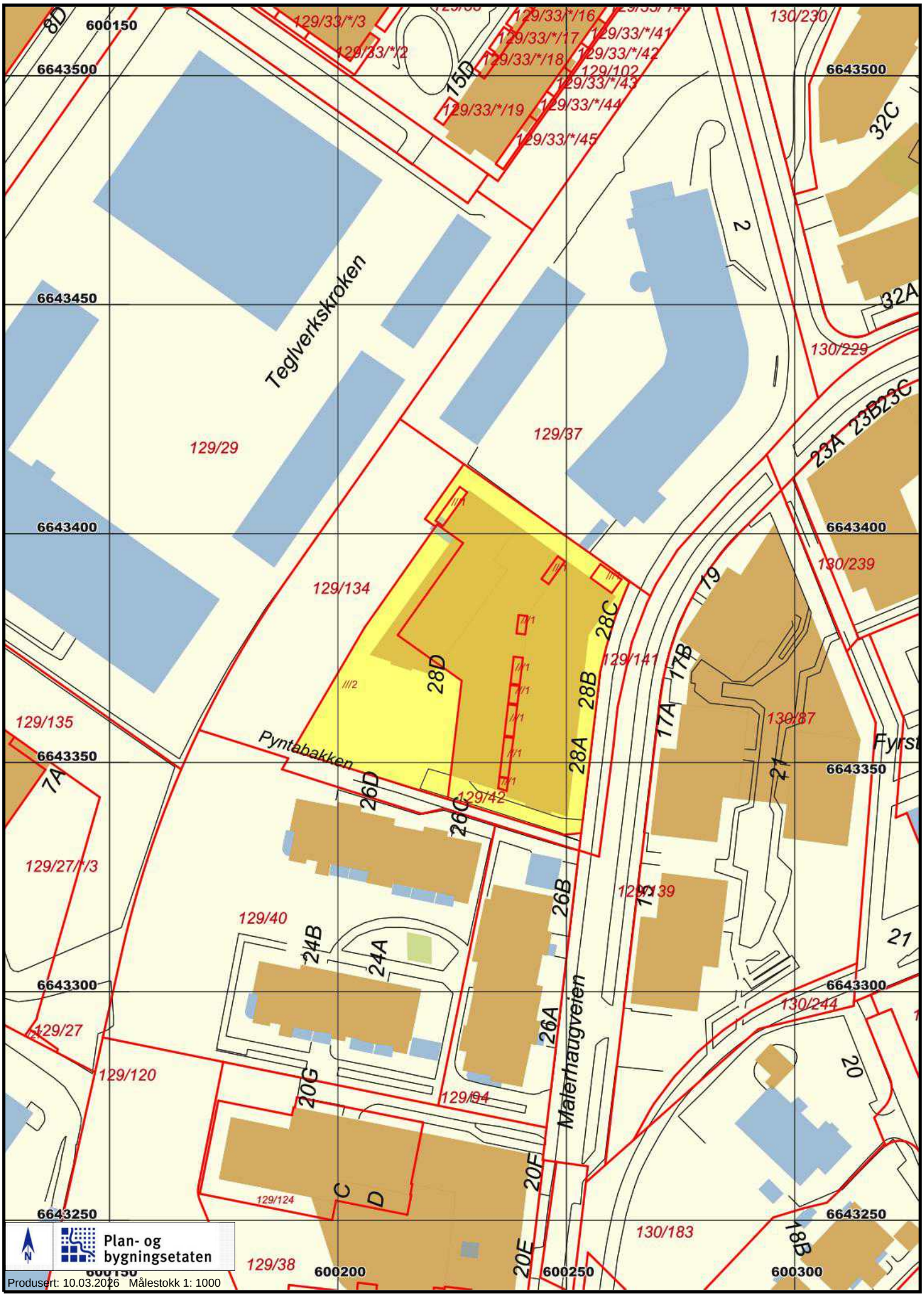
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 11 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600150
6643500
6643450
6643400
6643350
6643300
6643250
600200
600250
600300
Teglverkskroken
Pyntebakken
Malerhaugveien
129/29
129/37
129/134
129/135
129/27/*/3
129/27
129/120
129/40
129/42
129/124
129/38
129/141
129/139
129/94
130/230
130/229
130/239
130/87
130/244
130/183
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.03.2026 Målestokk 1: 1000

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. 70 i MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260196

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Benjamin Schøn

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 905 57 535

E-post: benjamin.schon@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.
