PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MALERHAUGVEIEN 28D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidig brukstillatelse og byggetegning

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Malerhaugveien 28 D, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 42

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2827 **Referansenummer:** HZ4100

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2022 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

VÅTROM Gå til side

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

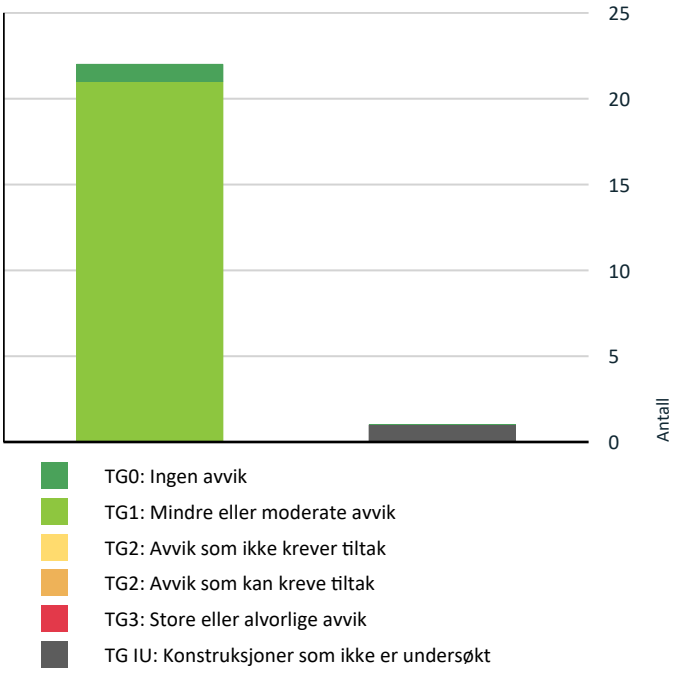
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 20.12.2019

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 9m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og karmer.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med mindre fliser og lokalt fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water -guard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten.
Aggregat plassert i teknisk rom.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i borettslaget.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO
Norsk takst

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, 8x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

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

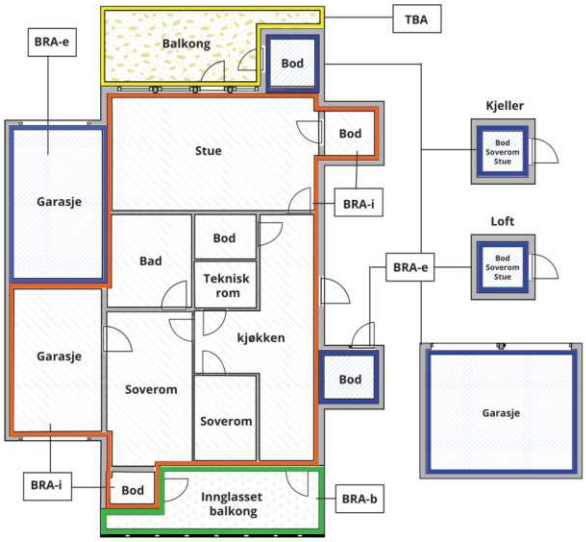
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	67			67	9
Kjeller		6		6	
SUM	**67**	**6**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5,6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	66	1

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Morten Hansen Tranholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	42		0	2257.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malerhaugveien 28 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
58/MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG	923581871	58	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Morten Hansen Tranholm og Malin Ingebrigtsen Skullerud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
58	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet beliggende i nyere boligblokk sentralt ved Malerhaugen/Ensjø som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Ensjøområdet er i sterk utvikling, med endring fra næring/bilby til et flott boligområde med et allsidig servicetilbud. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Fellesarealer opparbeidet med gressplener, beplantning, sykkelparkering, søppelsjakter, lekeplasser og asfalterte/støpte gangarealer.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3434060			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HZ4100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Hansen	Malin Ingebrigtsen Skullerud

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 3434060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251045

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fagperson har fikset lekkasjesikring på baderommet. Arbeidet ble utført desember 2024. Feilen ble oppdaget av takstmann ved salg til oss i 2024.
Arbeid utført av	Badelement Norge AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	I regi av borettslaget har Rør og Kjøkken AS foretatt komplett rens, gjennomspyling og tilført konserverings væske samt gjort ny innregulering på systemet for vannbåren varme i hele borettslaget.
Arbeid utført av	Rør og Kjøkken AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På ekstraordinært årsmøte i Borettslaget ble det informert om et problem med dreneringen som ikke påvirker vår enhet oss kjent. Borettslaget, i samarbeid med entreprenør vurderer videre tiltak.

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	Usikkert på skjeggkre eller sølvkre. Borettslaget har satt ut feller, da de er i kontakt med Anticimex. Vi har ikke observert dem siden starten av april.

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	26.11.2024 skiftet Gupex og Flexit systemkort og innregulerte ventilasjons aggregatet. Dette fungerer nå.
Arbeid utført av	Gupex og Flexit

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251045

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme har ikke tjent til sitt formål i vår botid. Dette har vært en kjent problemstilling for borettslaget, og i flere leiligheter hvor styret har vært involvert for å finne gode løsninger sammen med utbygger/Entreprenør. Det er utført vannmålinger som har ført til arbeid utført av Rør og Kjøkken AS. Se punkt om vann - og avløp. Videre har det blitt utført "flushing/spyling" på test - leiligheter hvor utfordringene har vært de samme som i vår leilighet. Resultatene etter gjennomført arbeid, er at vannbåren varme fungerer slik tiltenkt. Arbeidene i vår leilighet vil gjennomføres i løpet av juni, hvor alt av dokumentasjon og skjøting av prosess foregår via borettslagets styre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært enkelte forsinkelser og uenigheter i forbindelse med ferdigstillelse. Det har vært noen feil/mangler på fellesarealer som er oppdaget etter innflytting i blokkene. Utbygger har allerede gjennomført utbedringer på flere av de påpekte forhold, og gjenværende punkter håndteres av styret i henhold til gjeldende garantiordning.

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 blitt observert skjeggkre/sølvkre i andre leiligheter i borettslaget. Det er satt ut feller og samarbeides med Anticimex.

Document reference: 38251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Tranholm Hansen	e53d23ab605e687ac338644bf120c731ed1a7b02	31.05.2025 13:06:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Skullerud	7b2a512084522a30e7c9171d84c40eb5e1b27ccf	31.05.2025 13:30:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251045

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

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	V³ r ref.:	1662/58	Fŋdselsdato eier: 24.03.1994
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier: 28.07.1992
0661 OSLO	Eiere:	Morten Tranholm Hansen, Malin Ingebrigtsen Skullerud	
Organisasjonsnr: 923 581 871	Andelsnr:	58	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 23 281

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	138
	Renter IN	17 790
	Felleskostnader	3 071
	Renter fellesl³ n	169
Tilleggsytelser:	Grunnpakke internett	357
M³ ler:	1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 58)	1 005
	1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 58)	751

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 23 213

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	138
	Renter IN	17 790
	Felleskostnader	3 071
	Renter fellesl³ n	169
Tilleggsytelser:	Grunnpakke internett	289
M³ ler:	1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 58)	1 005
	1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 58)	751

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 3 922 063 Gjeld siste ³ rsoppg.: 3 885 000

Klient ajourf. l³ n: 327 347 322 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 267 538 999

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188

Saldo per 20.05.2025: 257 081 000

Andel av saldo: 3 885 000

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

Flytende rente - Avdrag p³ dette l³ net legges inn i felleskostnadene fra sept. 2032 (gjelder ikke de som har ĭ andel av saldoð lik 0.

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032
utgjŋre ca kr 2 322,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 98208504509, OBOS-banken AS

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 178

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	V³ r ref.:	1662/58	Fødselsdato eier:	24.03.1994
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fødselsdato medeier:	28.07.1992
0661 OSLO	Eiere:	Morten Tranholm Hansen, Malin Ingebrigtsen Skullerud		

Organisasjonsnr: 923 581 871

3: Fellesgjeld

Saldo per 20.05.2025: 2 978 563

Andel av saldo: 37 064

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

E-post: mhv28styret@gmail.com

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og v³ r. 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.

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 885 000	Andre inntekter:	787
Annen formue:	14 650	Utgifter:	211 616		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 665 000
Andelsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2022				
G³ rds/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:	28.06.2022	Første innflytting:	28.06.2022	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg B		

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	V³ r ref.:	1662/58	Fŋdselsdato eier:	24.03.1994
Malerhaugveien 28 D	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fŋdselsdato medeier:	28.07.1992
0661 OSLO	Eiere:	Morten Tranholm Hansen, Malin Ingebrigtsen Skullerud		

Organisasjonsnr: 923 581 871

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6 i vedtektene. Andelseiere som har kjŋpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og fŋlger andelen ved salg. Dette gjelder ogs³ der hvor ¶n 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 ³ ret, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbelŋp 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 m³ ling av varme, varmtvann og vann/avlŋp. Det betales et a konto belŋp som avregnes en gang pr ³ r.

Det er inng³ tt avtale med HomeNet om bredb³ nd. For nŊrmere informasjon ta kontakt med styret.

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

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

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. 923 581 871

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

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. 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.

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.

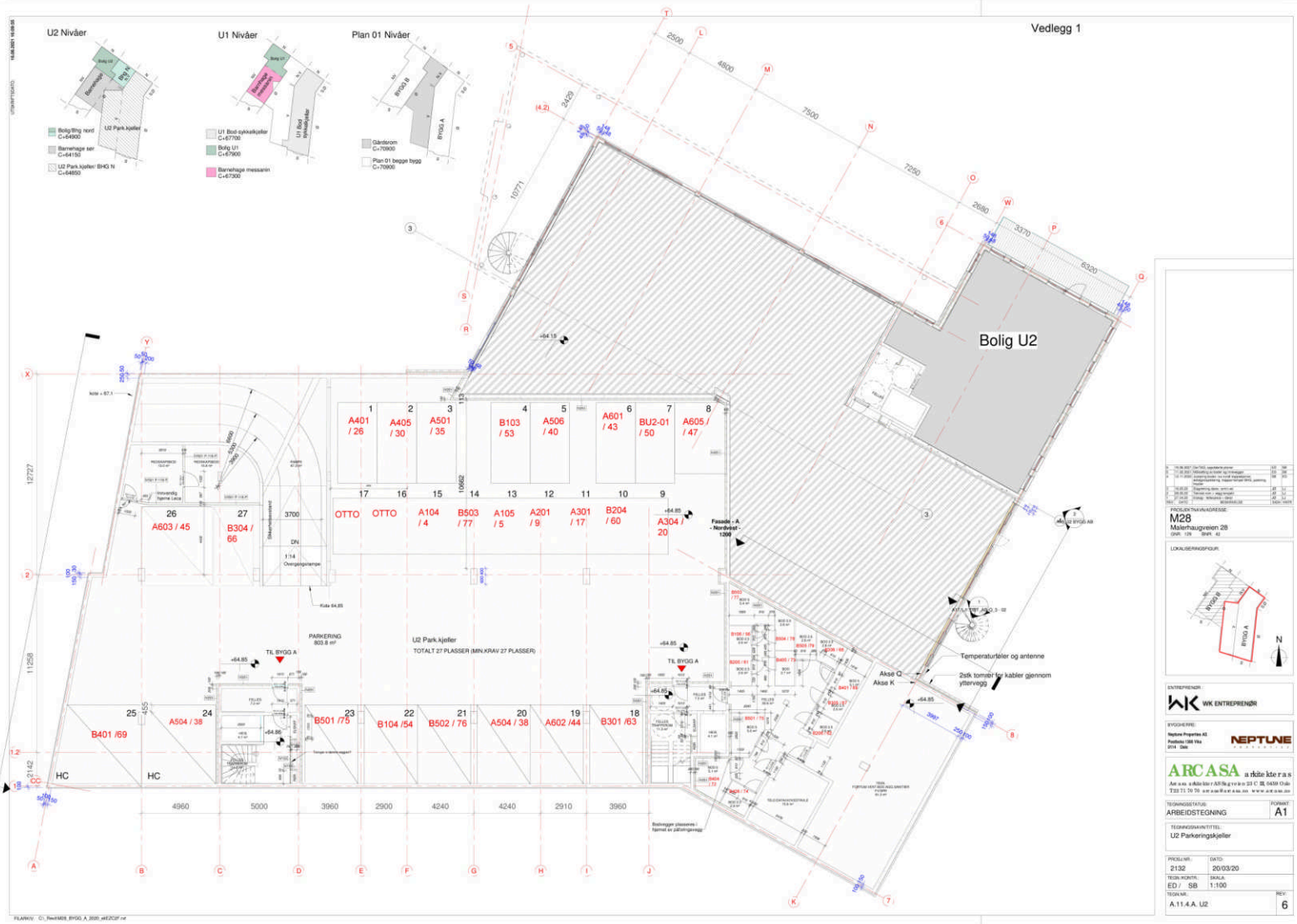
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

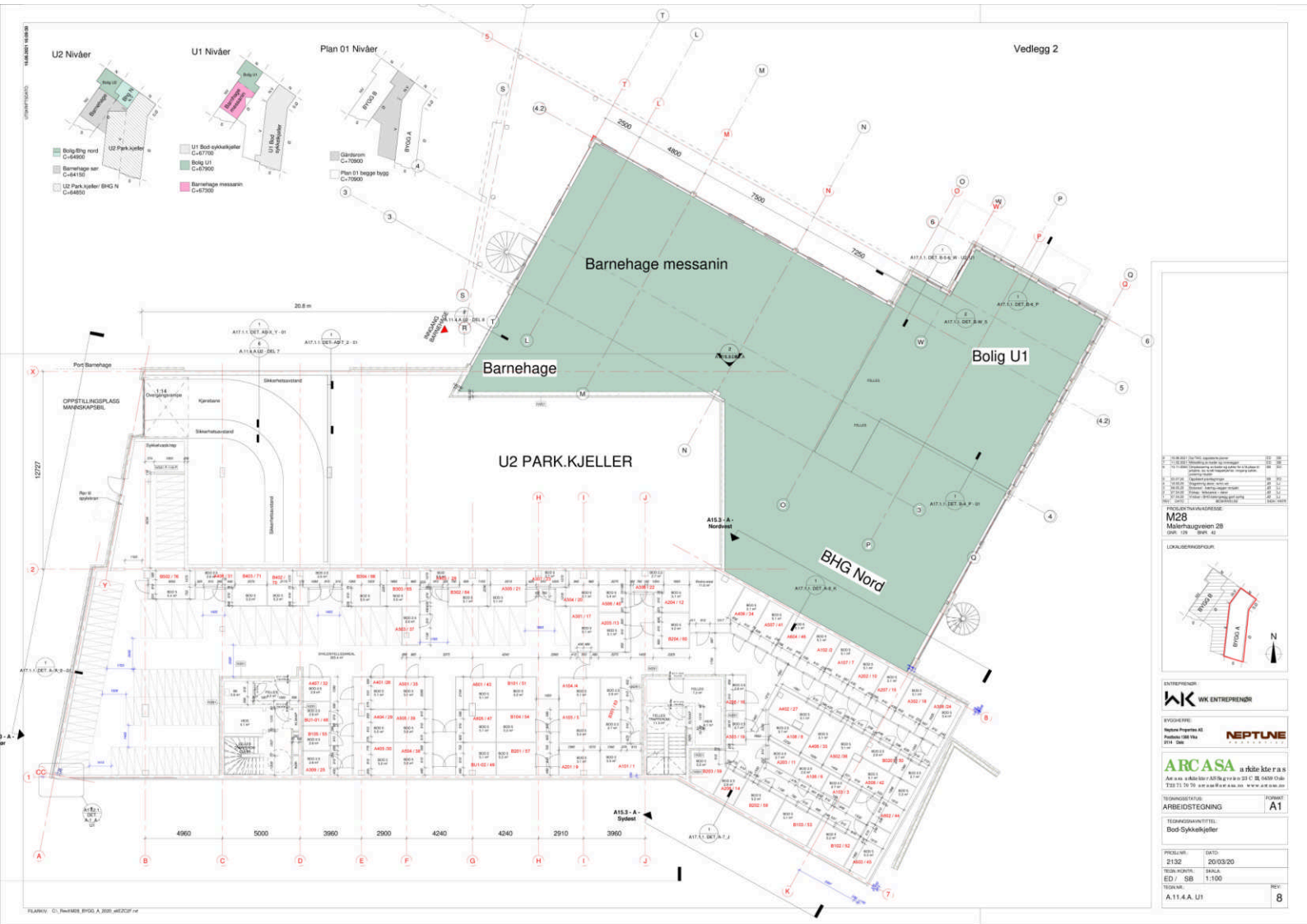
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.


Vedlegg 1
U2 Nivåer
U1 Nivåer
Plan 01 Nivåer
Bolig U2
Bolig/Brg nord C+64900
Barnehage ser C+64150
U2 Park.kjeller
U2 Park.kjeller/ BHG N C+64850
U1 Bod-sykkelkjeller C+67700
Bolig U1 C+67900
Barnehage messanin C+67300
Gårdsrom C+70900
Plan 01 begge bygg C+70900
Bolig U2
A401 / 26
A405 / 30
A501 / 35
B103 / 53
A506 / 40
A601 / 43
BU2-01 / 50
A605 / 47
OTTO
OTTO
A104 / 4
B503 / 77
A105 / 5
A201 / 9
A301 / 17
B204 / 60
A304 / 20
A603 / 45
B304 / 66
B401 /69
A504 / 38
B501 /75
B104 /54
B502 / 76
A504 / 38
A602 /44
B301 /63
PARKERING 803.8 m²
U2 Park.kjeller
TOTALT 27 PLASSER (MIN.KRAV 27 PLASSER)
TIL BYGG A
Fasade - A - Nordvest - 1200
Temperaturfeler og antenne
2stk tomrør for kabler gjennom yttervegg
Akse Q
Akse K
Rolevegger plasseres i hjørnet av pilotmgjennegg
HC
HC
4960
5000
3960
2900
4240
4240
2910
3960
12727
11258
21142
10662
2500
4800
7500
7250
2680
3370
6320
2429
1071
M28
Malerhaugveien 28
GNR: 126 BNR: 42
ENTREPRENØR
WK ENTREPRENØR
BYGGHERRE:
Neptune Properties AS
Postboks 1368 Vika
0114 Oslo
NEPTUNE
ARCASA arkitekteras
Arcasa arkitekter AS Skøyenveien 33 C 0459 Oslo
TEGNINGSSTATUS: ARBEIDSTEGNING
FORMAT: A1
TEGNINGSNAVN/TITTEL: U2 Parkeringskjeller
PROSJ.NR.: 2132
DATO: 20/03/20
TEGN./KONTR.: ED / SB
SKALA: 1:100
TEGN.NR.: A.11.4.A. U2
REV.: 6


U2 Nivåer
U1 Nivåer
Plan 01 Nivåer
Vedlegg 2
Bolig/Bhg nord C=64900
Barnehage sør C=64150
U2 Park.kjeller/ BHG N C=64850
U1 Bod-sykkelkjeller C=67700
Bolig U1 C=67900
Barnehage messanin C=67300
Gårdsrom C=70900
Plan 01 begge bygg C=70900
Barnehage messanin
Barnehage
Bolig U1
U2 PARK.KJELLER
BHG Nord
Port Barnehage
OPPSTILLINGSPLASS MANNSKAPSBIL
Kjørebane
Sikkerhetsavstand
Sykkelvaskehjelp
Rør til sjåvkraner
Overgangsrampe
1:14
20.8 m
2500
4800
7500
7250
12727
4960
5000
3960
2900
4240
4240
2910
3960
A15.3 - A - Nordvest
A15.3 - A - Sydøst
A11.4.A.U2 - DEL 8
A11.4.A.U2 - DEL 7
A17.1.1. DET_A9.8_Y - 01
A17.1.1. DET_A9.7_2 - 01
A17.1.1. DET_B-6_W - U2-U1
A17.1.1. DET_B-4_P
A17.1.1. DET_B-5_W_5
A17.1.1. DET_B-4_P - 01
A17.1.1. DET_A-9_K
A17.1.1. DET_A-7_J
A17.1.1. DET_A-9_X - 01
A17.1.1. DET_A-9_2 - 01
BYGG A
BYGG B
M28
Malerhaugveien 28
GNR: 129 BNR: 43
ARBEIDSTEGNING
A1
Bod-Sykkelkjeller
2132
20/03/20
ED / SB
1:100
A.11.4.A. U1
8
WK ENTREPRENØR
NEPTUNE
ARCASA arkitekteras

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.

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).

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



INNKALLING 2024

Malerhaugveien 28 Borettslag

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Teglverket skole

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder for oppfølging av byggesaken

5.2 Nytt punkt i vedtektene

5.3 Nytt punkt i vedtektene

5.4 Låste dører inn til boder og sykkelbod.

5.5 P-plass for MC/Moped

5.6 Lås på de nye søppelsjakter

5.7 Utveldelse av markterrasse

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder for oppfølging av byggesaken

Styreperioden 2023/2024 har vært et år preget av mange reklamasjonssaker, utredninger, møter og befaringer - og oppfølging av alt som inkluderes i saken mot Neptune Properties og WK entreprenør. Dette har ført til ekstreme arbeidsmengder for sittende styreleder. Styret ser derfor det nødvendig at sittende styreleder honoreres ekstra for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak: Det utbetales en ekstraordinær godtgjørelse til sittende styreleder på 300 000kr. Denne godtgjørelsen inkluderer ordinært styrehonorar for sittende styreleder. Det utgjør da 150 000kr + 300 000kr i styregodtgjørelse totalt.

5.2 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet flere tilfeller av oppføring av boblebad/basseng på balkonger ønsker styret å legge til ett forbud mot dette i vedtektene. Grunnen er bekymringer rundt bæreevne på balkongene, samt skader av vann og andre momenter.

Styret har understrekt til andelseiere om at hvis et boblebad etableres til tross for styrets bekymringer og skepsis er andelseier ansvarlig for alt av skader, ulemper og sikkerheten rundt etableringen og bruken av dette. Borettslagets forsikring vil ikke dekke noen form for skader eller vannskade etablering/bruk.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

"Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong. Vann og andre ting skal ikke tømmes/kastes på/fra balkongen.''

Forslag til vedtak: Nytt punkt "4-7 Balkonger" tillegges vedtektene under punkt "4. Borett og bruksoverlating":

"Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.''

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5.3 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet brannsikkerhet og borettslagets ansvar for sikkerhet ser vi problematikk rundt endringer på inngangsdør. Borettslaget har avtale med brannvesenet som har tilgang på masternøkkel. Dette vil bidra til å kunne hindre spredning av brann og øke sikkerheten for alle beboerne. Derfor er det en ulempe for alle at låser blir skiftet og sikkerhetslåser blir installert.

Forslag til ny vedtekt ''Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette''

Forslag til vedtak: Nytt punkt "4-8 Skift av lås på inngangsdør" tillegges vedtektene under punkt "4. Borett og bruksoverlating":

''Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette''

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5.4 Låste dører inn til boder og sykkelbod.

Saken er innmeldt av andelseier.

Selv etter at kamera er satt opp for overvåking er sykler stjålet.

Vinningskriminelle bryr seg ikke om de blir filmet.

Det er lett å komme seg inn hovedinngangene i byggene da ytterdørene fort kan stå åpne, og folk kan slippe de inn dersom noen ringer på.

Det rapporteres også om at garasjedører står oppe innimellom.

Ergo det er lett å komme seg inn i fellesområdene i byggene.

Det er verre er å komme seg gjennom en låst dør inne. Da vil folk være mer årvåkne på hvem som passerer.

Det bør derfor gjøres tiltak for at dører til fellesområder med verdisaker er låst.

Forslag til vedtak: Foreslår å sette på samme type lås som "sykkel-inngang", på dørene inn til sykkelbod-området. Altså med mulighet for å åpne med både nøkkel og app. Har hørt at rømningsvei er argument mot å kunne gjøre det, men det er fortsatt mulig å gå ned til bilgarasjen og ut der for å komme ut hvis brann.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at saken ikke vedtas. Dette grunnet pågående sak med utbygger som gjelder dører. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig å foreta disse endringer nå.

5.5 P-plass for MC/Moped

Saken er innmeldt av andelseier.

Andre borettslag har opprettet mindre p-plasser, egnet for MC/Moped. Jeg mener det er plass til dette i vår garasje og at vi kan enkelt opprette slike plasser.

Foreslår at man leier plassen av borettslaget på mnd basis. Inntektene kan gå til å dekke utgifter og evt medføre en liten reduksjon i felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Tegne opp plasser som egner seg på en planskisse.

Leie ut fortløpende for 400,- mnd.

Kjøpe inn p-port åpnere til å dekke nye plasser.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

5.6 Lås på de nye søppelsjakter

Saken er innmeldt av andelseier.

Ordne at søppelsjaktene har lås og at man åpner søppelsjakten med hus nøkkel for å kaste søppel.
dette for å unngå at naboer fra andre borettslag samt fremmede bruker vår søppelsjakt til å kaste sine egne søppel som deretter leder til at det blir fult så vi ikke får kastet vår søppel før tømming.

Dette har skjedd med de midlertidige søppel boksene vi har hatt samt søppel konteinerne, at andre har brukt de.

Forslag til vedtak: Ordne at søppelsjaktene har lås og at man åpner søppelsjakten med hus nøkkel for å kaste søppel.
dette for å unngå at naboer fra andre borettslag samt fremmede bruker vår søppelsjakt til å kaste sine egne søppel som deretter leder til at det blir fult så vi ikke får kastet vår søppel før tømming.

Dette har skjedd med de midlertidige søppel boksene vi har hatt samt søppel konteinerne, at andre har brukt de.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at forslaget ikke vedtas. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å bruke penger på dette nå, da hele sjakten må byttes ut for å få på lås.

5.7 Utveldelse av markterrasse

Saken er innmeldt av andelseier.

Vi ønsker å øke størrelsen på markterrassen vår med 160 cm langs hele terrassens lengde. Vi vil flytte eksisterende hekk ca. 160 cm og legge terrassebord ut til hekken slik at overgangen mellom terrassebord og hekk blir lik som i dag.

Slik vi ser det er det ingen andre i borettslaget som reelt sett kan benytte seg av området foran vår markterrasse, og etter vårt syn er det heller ikke sannsynlig at det vil bli aktuelt i fremtiden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av markterrassen med 160 cm langs hele terrassens lengde.

Styrets innstilling: Styret tar ingen stilling

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Camilla Lyngen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2023-2025)
Styremedlem, Robin Bjørgen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun (2023-2025)
Varamedlem, Christine Harbitz (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Ramin Oddin (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Thale Johnsen (2023-2024) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Camilla Lyngen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Camilla Lyngen velges til styreleder for perioden 2024-2026

Styrets innstilling: Camilla Lyngen velges som styreleder for perioden 2024-2026

6.2 Valg av medlem til styret

Det kan velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026.

Kandidat:
Thale Johnsen stiller til valg som styremedlem

Forslag til vedtak: Thale Johnsen velges som styremedlem for perioden 2024-2026

Styrets innstilling: Thale Johnsen velges som styremedlem for perioden 2024-2026

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Janna Simdianov stiller til valg som varamedlem

Forslag til vedtak: Janna Simdianov velges som varamedlem for 2024-2025

Styrets innstilling: Janna Simdianov velges som varamedlem for 2024-2025

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 519 962	3 250 814
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-785 720	1 098 129
Kjŋp / salg anleggsmidler	-134 922	-324 225 628
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-29 265 000	293 385 648
Endringer i andre langsiktige poster	29 265 000	28 011 000
B. ¡ rets endring disponible midler	-920 642	-1 730 851
C. Disponible midler	599 320	1 519 962
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	5 399 803	3 018 423
Kortsiktig gjeld	-4 800 483	-1 498 461
C. Disponible midler	599 320	1 519 962

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 199 680	5 890 164	13 724 000	14 096 539
Sum leieinntekt		16 199 680	5 890 164	13 724 000	14 096 539
Andre inntekter					
Tilskudd	2	30 000	0	0	0
Sum annen inntekt		30 000	0	0	0
Sum inntekt		16 229 680	5 890 164	13 724 000	14 096 539
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	42 300	0	17 000	42 300
Styrehonorar	3	300 000	0	158 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 084 303	394 426	1 228 000	1 276 000
Kostnad eiendom/lokale	5	571 468	218 033	390 000	460 000
Kommunale avgifter/renovasjon		212 144	0	545 000	545 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	140 782	1 508	122 000	159 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	333 716	30 012	108 000	61 500
Reparasjon og vedlikehold	8	410 216	66 807	345 000	547 000
Revisjonshonorar		7 420	19 443	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		110 000	55 000	113 000	115 000
Andre honorar		539 059	60 509	94 000	594 000
Kontorkostnad		1 663	0	10 000	1 000
TV/bredb³ nd		312 840	130 350	322 000	328 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	20	0	0
Forsikring		295 852	142 959	248 000	333 000
Andre kostnader		52 927	16 897	36 000	40 000
Sum kostnad		4 414 690	1 135 964	3 744 000	4 659 800
Driftsresultat før IN		11 814 990	4 754 200	9 980 000	9 436 739
Driftsresultat etter IN		11 814 990	4 754 200	9 980 000	9 436 739
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		73 859	19 837	0	0
Rentekostnad		12 674 569	3 675 908	9 880 000	9 880 000
Netto finansposter		12 600 710	3 656 072	9 880 000	9 880 000
Årsresultat		-785 720	1 098 129	100 000	-443 261
Overført til/fra annen egenkapital		-785 720	1 098 129	0	0
SUM OVERFØRINGER		-785 720	1 098 129	0	0

Balanse 2023 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	142 700 000	142 700 000
Bygninger	4	324 225 628	324 225 628
Andre driftsmidler	4	134 922	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		467 090 550	466 955 628
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		144 712	130 618
Kundefordringer		13 758	25 381
Forskuddsbetalte kostnader		90 848	53 383
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 150 486	2 809 041
Sum omløpsmidler		5 399 803	3 018 423
SUM EIENDELER		472 490 353	469 974 051

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 894 870	4 680 590
Sum opptjent egenkapital		3 894 870	4 680 590
Sum egenkapital	10	4 289 870	5 075 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	270 114 000	299 379 000
Borettsinnskudd		139 020 000	139 020 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	54 266 000	25 001 000
Sum langsiktig gjeld		463 400 000	463 400 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		60 083	0
Leverandørgjeld		3 884 454	870 593
Påløpne renter		78 395	58 235
A konto til avregning		335 787	0
Annen kortsiktig gjeld		441 764	569 632
Sum kortsiktig gjeld		4 800 483	1 498 461
Sum gjeld		468 200 483	464 898 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 490 353	469 974 051
Pantstillelser	12	463 400 000	463 400 000

Sted:_____ Dato:_____

Camilla Lyngen
Styreleder

Robin Bjørgen
Styremedlem

Marianne Charlotte Brun
Styremedlem

Monica Duyen Tang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene xx p³ avdeling A, YY p³ avdeling B og ZZ p³ avdeling C.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner ((fjernvarme-eksempel) (fyll inn de ulike avregningstypene)), og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 363 031	1 210 482
3609 Leie parkering	90 000	44 293
3610 Oppstartskapital	0	409 048
3618 Leietillegg strøm	733 437	482 248
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	322 320	158 993
3650 Innkrevde felleskostn. renter	12 690 892	3 585 100
Sum	16 199 680	5 890 164

For³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd fra USBL Bomiljøfondet på³ kr 30.000,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	0
Sum	342 300	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 225 628	142 700 000
¡rets tilgang :	0	0
¡rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 225 628	142 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 225 628	142 700 000
Anskaffelses³r :	2022	2022
Antatt levetid i³r :		

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 best³r av 79 enheter.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	234 527	98 750
6340 Heisalarm	0	30 821
6341 Brannalarm	176 038	0
6360 Annet renhold	7 500	0
6361 Fast renhold	25 625	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	127 778	88 463
Sum	571 468	218 033

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	140 207	0
6490 Andre leiekostnader	575	1 508
Sum	140 782	1 508

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 658	0
6540 Inventar	253 672	6 564
6551 Nøkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	74 066	3 100
6552 Driftsmateriell	4 319	20 348
Sum	333 716	30 012

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	14 824	0
6602 Vedlikehold VVS	72 240	0
6603 Vedlikehold elektro	187 407	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 098	0
6611 Vedlikehold heiser	77 205	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 560
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 314	54 558
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 238	3 875
6641 Malerarbeider	3 890	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 815
Sum	410 216	66 807

Note 9 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.

Note 10 - 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			
¡ rets resultat	4 680 590	-785 720	3 894 870
Sum opptjent egenkapital	4 680 590	-785 720	3 894 870
Sum egenkapital	5 075 590	-785 720	4 289 870

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
L³nenummer:	98208030817
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2022
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2072
Opprinnelig l³nebelnp:	324 380 000
L³nesaldo 01.01:	299 379 000
Avdrag i perioden:	29 265 000
L³nesaldo 31.12:	270 114 000
Saldo 5³r frem i tid:	270 114 000
Andelssaldo 01.01:	25 001 000
Innbetalt IN i perioden:	29 265 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	54 266 000
Sum pantegjeld for l³n:	324 380 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 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	4 233 000	4 233 000
	1	4 200 000	4 200 000
	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

Langsiktig gjeld

1	3 689 000	3 689 000
1	3 550 000	3 550 000
1	3 523 000	3 523 000
1	3 423 000	3 423 000
1	3 395 000	3 395 000
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	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	2 163 000	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 m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 98208030817 har fŋrste avdrag 30.09.2032 med kr 484 258	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	4 233 000	2 530
1	4 200 000	2 510
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	3 395 000	2 029
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	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	2 163 000	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 gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	324 380 000
Innskuddskapital	139 020 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	463 400 000
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	466 925 628

Borettslagets bokfŋrte 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	Camilla Lyngen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Monica Duyen Tang (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Robin Bjørgen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Marianne Charlotte Brun (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Malerhaugveien 28 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 0I1AD-3K65N-VFWIA-HOP50-57CE8-3EIGV

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0I1AD-3K65N-VFWIA-HOP50-57CE8-3EIGV

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0I1AD-3K65N-VFWIA-HOP50-57CE8-3EIGV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Malerhaugveien 28 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Lyngen
Styremedlem, Monica Duyen Tang
Styremedlem, Robin Bjørgen
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun
Varamedlem, Christine Harbitz
Varamedlem, Ramin Oddin
Varamedlem, Thale Johnsen

Styret i Malerhaugveien 28 Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Styret har fulgt alle pålegg om HMS-tiltak, samt gjennomført alle servicer som er nødvendig for å holde seg innenfor lovverket.

Styrets arbeid

Styret har i hele perioden jobbet kontinuerlig med å finne løsninger i saken mot utbygger og hovedentreprenør i samarbeid med Advokat Stokke i advokatfirmaet NessLundin. Det ble holdt informasjonsmøte for andelseierne i borettslaget 31.januar 2024.

Styret holder møter hver 14.dag for å behandle og følge opp saker fra beboere, samt andre styresaker.

Dugnader:
10.mai 2023
24.september 2023

Tiltak som er gjennomført i løpet av perioden:
1) Det er satt på dørpumpe på døren inn til sykkelparkering/bodområdet.
2) Det er montert gitter fra toppen av bod til tak hvor mulig i U1.
3) Det er montert og installert kamera i U1 og garasje.
4) Styret anskaffet på forsommeren 2023 utemøbler for takterrassene.
5) Julegrantenning første søndag i advent 2023.

Det har som kjent vært flere innbrudd i borettslaget noe som førte til behov for å sette opp kameraovervåkning. Kameraovervåkning krever endring av vedtektene, og det ble derfor gjennomført ekstraordinær generalforsamling digitalt får å få flertall for vedtektsendring for oppføring av overvåkningskamera. Oppføring av kamera har resultert i en tiltalebeslutning så langt, og antall innbrudd har gått ned.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. 923 581 871

vedtatt på stiftelsesmøtet den 4. september 2019, sist endret den 6. mai 2022.

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. 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.

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 bildelingstjenesten inngår i felleskostnadene, mens den enkelte andelseier betaler leie for egen bruk av bil.

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.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Malerhaugveien 28 Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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 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 ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

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:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder for oppfølging av byggesaken

Styreperioden 2023/2024 har vært et år preget av mange reklamasjonssaker, utredninger, møter og befaringer - og oppfølging av alt som inkluderes i saken mot Neptune Properties og WK entreprenør. Dette har ført til ekstreme arbeidsmengder for sittende styreleder. Styret ser derfor det nødvendig at sittende styreleder honoreres ekstra for perioden 2023/2024.

Vedtak:
Det utbetales en ekstraordinær godtgjørelse til sittende styreleder på 300 000kr. Denne godtgjørelsen inkluderer ordinært styrehonorar for sittende styreleder. Det utgjør da 150 000kr + 300 000kr i styregodtgjørelse totalt.

Godkjent.

5.2 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet flere tilfeller av oppføring av boblebad/basseng på balkonger ønsker styret å legge til ett forbud mot dette i vedtektene. Grunnen er bekymringer rundt bæreevne på balkongene, samt skader av vann og andre momenter.

Styret har understrekt til andelseiere om at hvis et boblebad etableres til tross for styrets bekymringer og skepsis er andelseier ansvarlig for alt av skader, ulemper og sikkerheten rundt etableringen og bruken av dette. Borettslagets forsikring vil ikke dekke noen form for skader eller vannskade etablering/bruk.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

"Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong. Vann og andre ting skal ikke tømmes/kastes på/fra balkongen.''

Vedtak:

Nytt punkt "4-7 Balkonger" tillegges vedtektene under punkt "4. Borett og bruksoverlating":

"Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.''

Godkjent med 2/3 flertall.

5.3 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet brannsikkerhet og borettslagets ansvar for sikkerhet ser vi problematikk rundt endringer på inngangsdør. Borettslaget har avtale med brannvesenet som har tilgang på masternøkkel. Dette vil bidra til å kunne hindre spredning av brann og øke sikkerheten for alle beboerne. Derfor er det en ulempe for alle at låser blir skiftet og sikkerhetslåser blir installert.

Forslag til ny vedtekt ''Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette''

Vedtak:

Nytt punkt "4-8 Skift av lås på inngangsdør" tillegges vedtektene under punkt "4. Borett og bruksoverlating":

''Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette''

Godkjent med 2/3 flertall.

5.4 Låste dører inn til boder og sykkelbod.

Saken er innmeldt av andelseier.

Selv etter at kamera er satt opp for overvåking er sykler stjålet.

Vinningskriminelle bryr seg ikke om de blir filmet.

Det er lett å komme seg inn hovedinngangene i byggene da ytterdørene fort kan stå åpne, og folk kan slippe de inn dersom noen ringer på.

Det rapporteres også om at garasjedører står oppe innimellom.

Ergo det er lett å komme seg inn i fellesområdene i byggene.

Det er verre er å komme seg gjennom en låst dør inne. Da vil folk være mer årvåkne på hvem som passerer.

Det bør derfor gjøres tiltak for at dører til fellesområder med verdisaker er låst.

Vedtak:
Foreslår å sette på samme type lås som "sykkel-inngang", på dørene inn til sykkelbod-området. Altså med mulighet for å åpne med både nøkkel og app. Har hørt at rømningsvei er argument mot å kunne gjøre det, men det er fortsatt mulig å gå ned til bilgarasjen og ut der for å komme ut hvis brann.

Ikke vedtatt.

5.5 P-plass for MC/Moped

Saken er innmeldt av andelseier.

Andre borettslag har opprettet mindre p-plasser, egnet for MC/Moped. Jeg mener det er plass til dette i vår garasje og at vi kan enkelt opprette slike plasser.

Foreslår at man leier plassen av borettslaget på mnd basis. Inntektene kan gå til å dekke utgifter og evt medføre en liten reduksjon i felleskostnadene.

Vedtak:
Tegne opp plasser som egner seg på en planskisse.

Leie ut fortløpende for 400,- mnd.

Kjøpe inn p-port åpnere til å dekke nye plasser.

Ikke vedtatt.

5.6 Lås på de nye søppelsjakter

Saken er innmeldt av andelseier.

Ordne at søppelsjaktene har lås og at man åpner søppelsjakten med hus nøkkel for å kaste søppel.
dette for å unngå at naboer fra andre borettslag samt fremmede bruker vår søppelsjakt til å kaste sine egne søppel som deretter leder til at det blir fult så vi ikke får kastet vår søppel før tømming.

Dette har skjedd med de midlertidige søppel boksene vi har hatt samt søppel konteinerne, at andre har brukt de.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken. Tatt til orientering.

5.7 Utveldelse av markterrasse

Saken er innmeldt av andelseier.

Vi ønsker å øke størrelsen på markterrassen vår med 160 cm langs hele terrassens lengde. Vi vil flytte eksisterende hekk ca. 160 cm og legge terrassebord ut til hekken slik at overgangen mellom terrassebord og hekk blir lik som i dag.

Slik vi ser det er det ingen andre i borettslaget som reelt sett kan benytte seg av området foran vår markterrasse, og etter vårt syn er det heller ikke sannsynlig at det vil bli aktuelt i fremtiden.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Camilla Lyngen stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Lyngen for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

Det kan velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026.

Kandidat:
Thale Johnsen stiller til valg som styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Thale Johnsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Janna Simdianov stiller til valg som varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: Janna Simdianov for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen ble valgt.

Protokoll for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Jens Martin Årnes (sign.)	26.04.2024

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

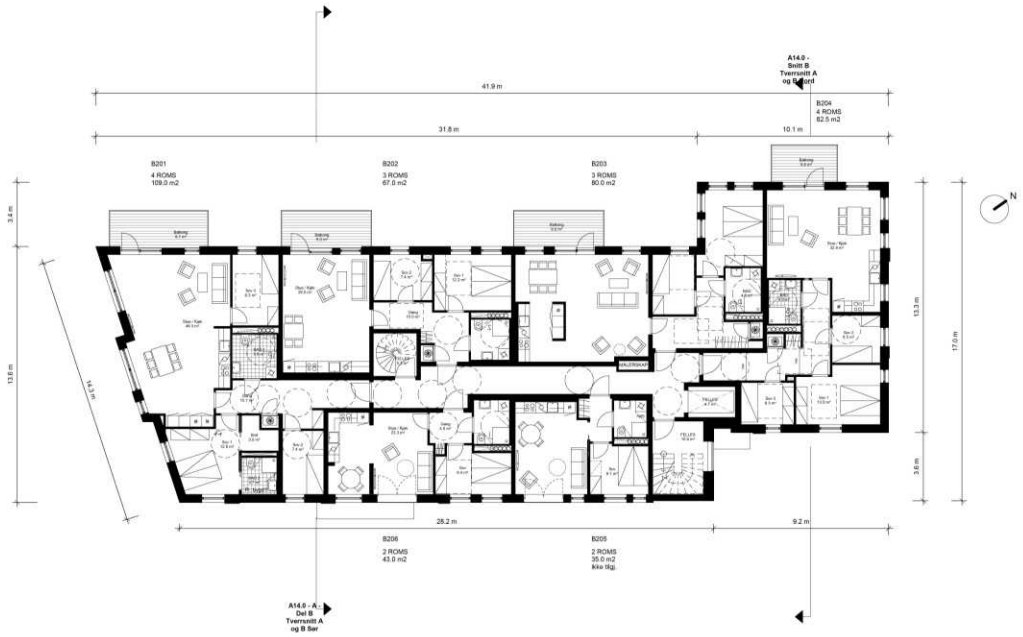
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

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

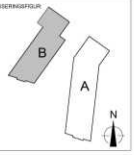
Kopi til:
M28 BOLIG AS, C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

E10



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Malerhaugveien 28
Malerhaugveien 28
GNR: 123 BNR: 42

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE
Neptune Properties AS
Postboks 1368 Vika
0114 Oslo

NEPTUNE

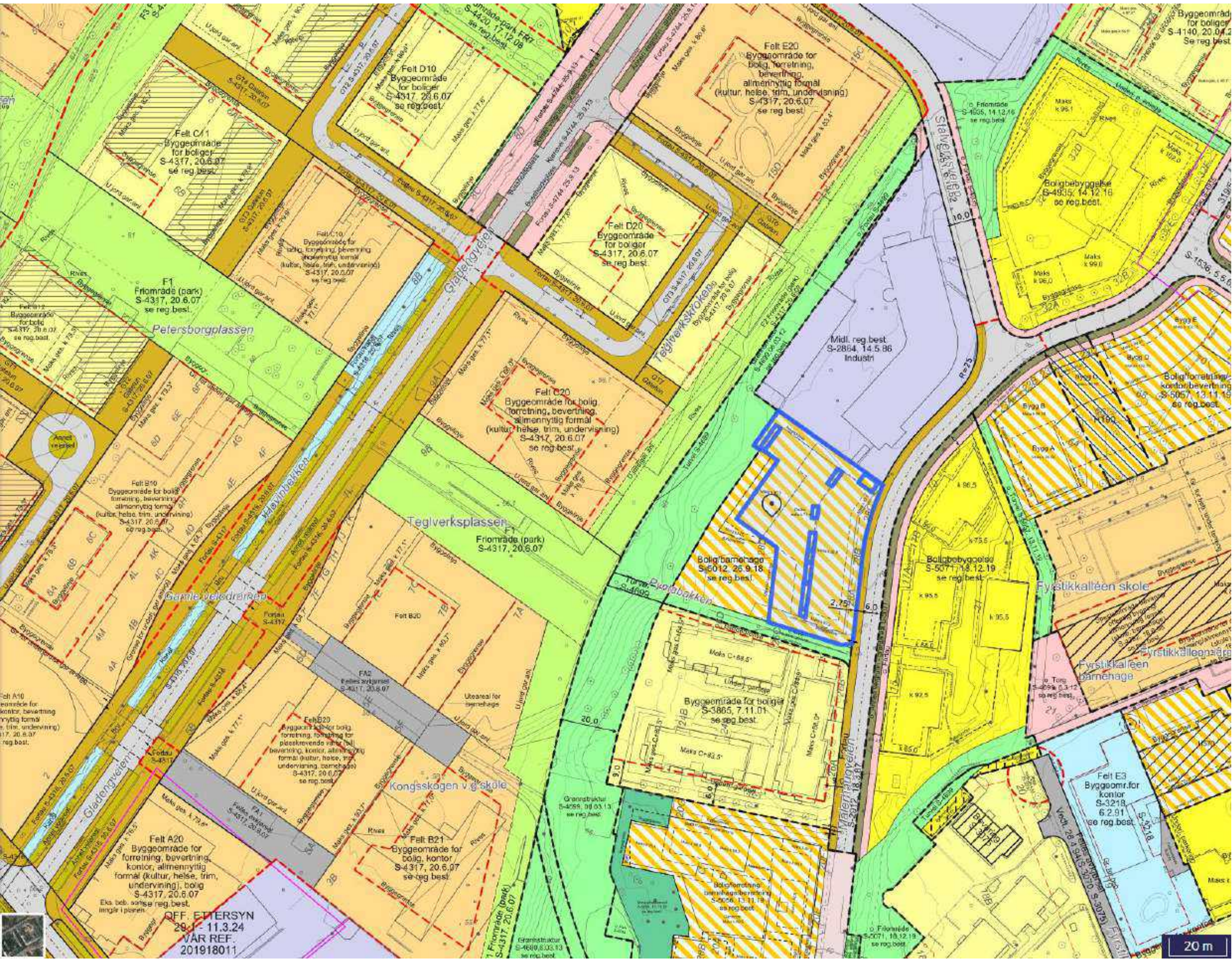
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
T 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygg B Plan 02

PROSJ.NR.: 2132
DATO: 18.12.18
TEGN./KONTR.: LS / VI
SKALA: 1:100 /1:200 i A3
TEGN.NR.: A11.0 - B2
REV.: 1

FILBANE: C:_REVIT\Malerhaugveien 28_13.09.18_sentralmodell_Line.rvt


Felt C/11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt E20
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.
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Petersborgplassen
Gladengveien
Felt C20
Byggeområde for bolig
forretning, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Teglverkskroken
Midl. reg.best
S-2864, 14.5.86
Industri
Stålverksveien
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Felt B10
Byggeområde for bolig
forretning, bevertning
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Hovinbekken
Teglverksplassen
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.
Fyrstikkalléen skole
Gamle velodromen
Felt B20
Byggeområde for boliger
S-3865, 7.11.01
se reg.best.
Fyrstikkalléen barnehage
Kongsskogen v.g.skole
Felt A20
Byggeområde for
forretning, bevertning,
kontor, allmennyttig
formål (kultur, helse, trim,
undervining), bolig
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt B21
Byggeområde for
bolig, kontor
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Malerhaugveien
Felt E3
Byggeomr.for
kontor
S-3218
6.2.91
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
29.1 - 11.3.24
VÅR REF.
201918011
20 m

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.

Skatteetaten

Dato
20.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
BJØRKÅSFOTEN 39 H0101
8074 BODØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 923 581 871 Andelsnr 58

Eiendommens adresse:

Malerhaugveien 28D, 0661 OSLO

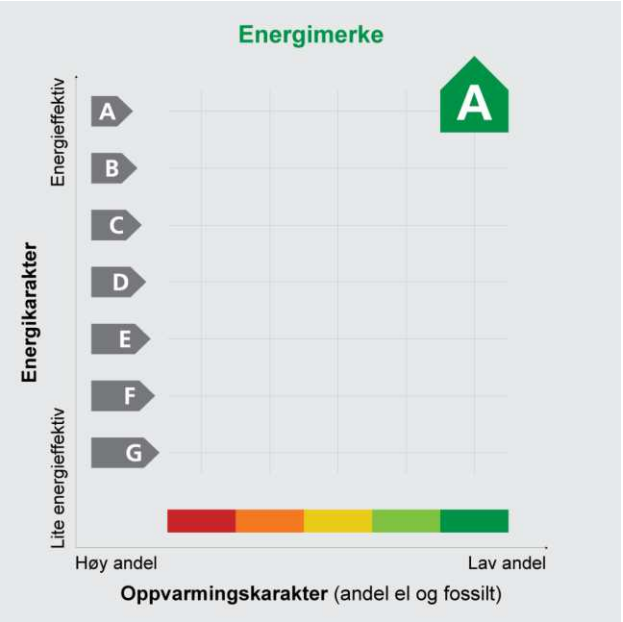
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 672 393
Som sekundærbolig:	kr 6 689 572

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 28 D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	42
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300776490
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1394284
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	ÅF Reinertsen AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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: H0202
Dato: 10.05.2022 15:26:55
Energimerkenummer: A2022-1394284
Ansvarlig for energiattesten: M28 BOLIG AS
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	19 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	181 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	186,7 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	13,4
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	82,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5765 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5765 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	2643 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3122 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5765 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,5 %

Malerhaugveien 28D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 317 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	8 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

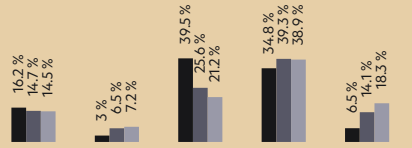
BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	7 min
Rema 1000 Ensjø	7 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	12 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
FitnessXpress Intility Arena	13 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

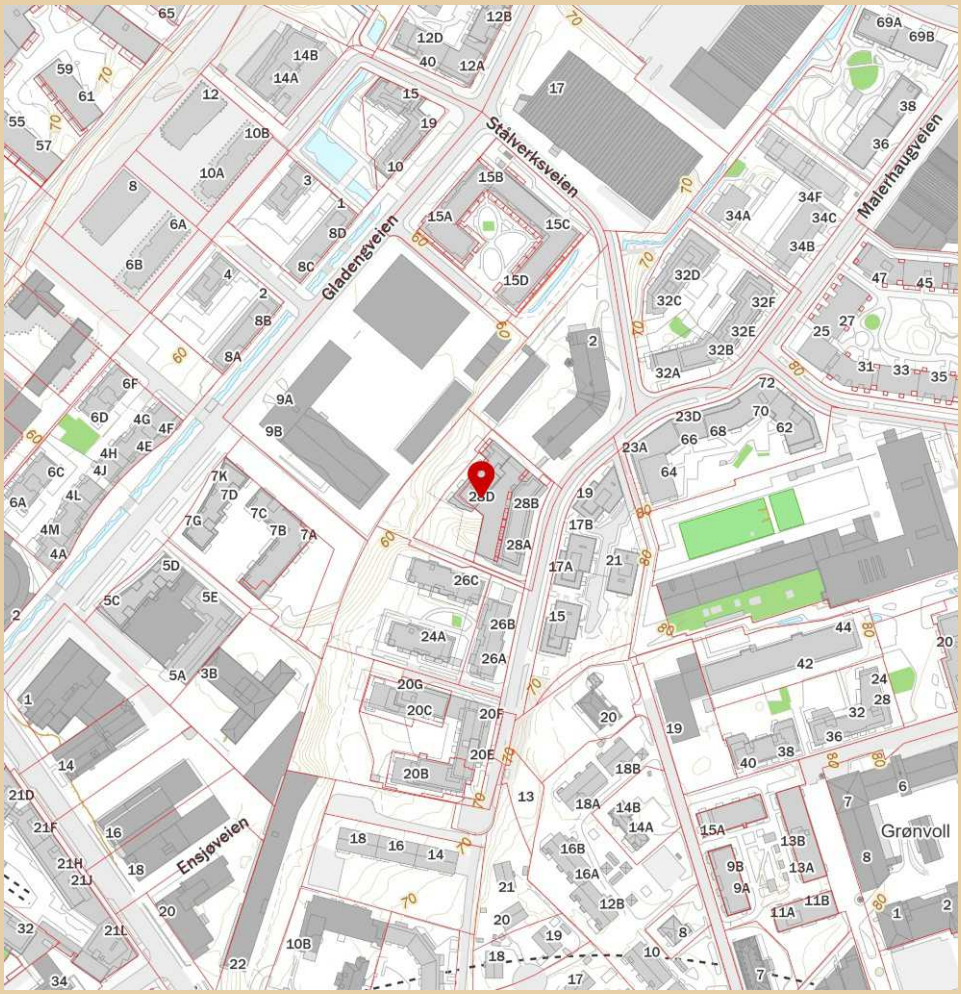
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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, andelsnr. 58 i Malerhaugveien 28 borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251045

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Emir Resulbegovic

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 473 97 811

E-post: emir.resulbegovic@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.
