

ENSJØ

Malerhaugveien 19

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

71/76 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4827 m² (eiet)

TOTALPRIS

7 499 496,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

23 280,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 4 200 000,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

12 036,-

BYGGEÅR

2024

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende, og kunder beskriver henne ofte som en megler som virkelig står i det for dem.

For henne handler eiendomsmegling om mer enn boliger – det handler om mennesker, situasjoner og viktige beslutninger. Hun legger stor vekt på god kommunikasjon, høy tilgjengelighet og kvalitet i hver eneste detalj. Målet hennes er alltid å skape en best mulig salgsopplevelse og et resultat kundene kan være stolte av.



Strøken 3-roms hjørneleilighet med høy standard | Solrik balkong på 10 m² | Vannbåren gulvvarme | Opsjon garasje m. el

Velkommen til Malerhaugveien 19!

Her får dere en gjennomført og svært innbydende leilighet av eksklusiv karakter. Utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer, generøs takhøyde og takhøye vinduer skaper en luftig atmosfære og gir boligen det lille ekstra. Hjørnebeliggenheten sørger for rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære.

Området byr på en enkel og komfortabel hverdag med barnehage like over gaten, flotte turveier i umiddelbar nærhet samt kort vei til bakeri, dagligvareforretninger og søndagsåpen nærbutikk.

- HTH-kjøkken med kvalitetshvitevarer
- Hovedsoverom med walk-in
- Utvendige screens på gjesterom og to vinduer i stuen
- Spesialtilpassede, lystette plisségardiner
- Garanti frem til 2029
- Flotte felles takterrasser med utekjøkken

Opsjon garasje m/el. Pris: 500.000 + omk.

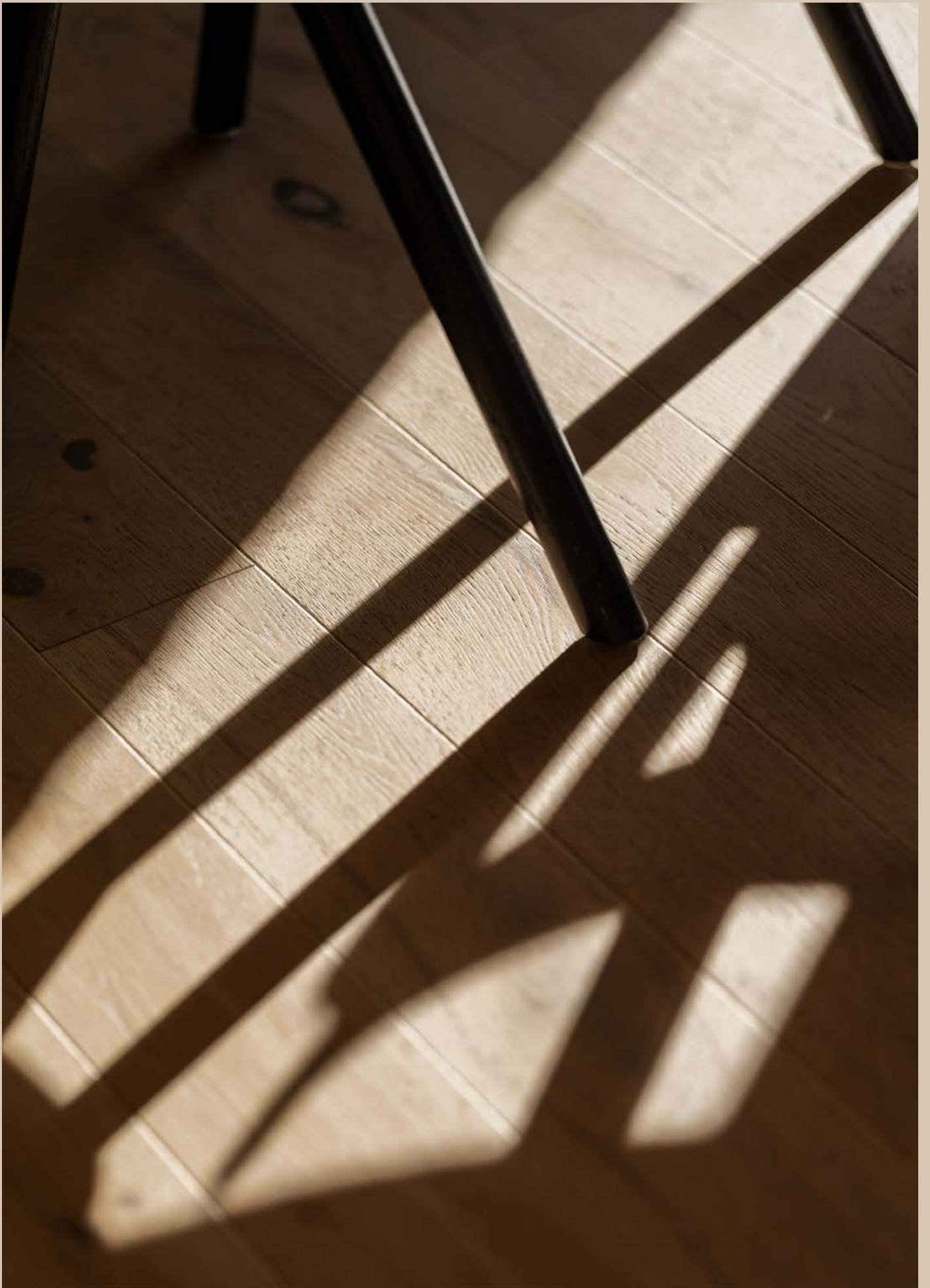














































o apent bakeri







Plantegning





MALERHAUGVEIEN 19

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

4 200 000 (Andel av fellesgjeld)

7 490 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

7 499 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 499 496

Felleskostnader

Felleskostnader kr 23 280,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: A-konto kaldtvann og fjernvarme, TV/Bredbånd fra Telia, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Renter IN-lån 18 067

Felleskostnader 2 679

TV / Bredbånd 418

Fjernvarme: 1 088

Kaldtvann: 728

Garasje plass: 300

Det er tre målere i hver leilighet, varme, varmtvann og kaldtvann. Det betales et a konto beløp som avregnes en gang i året pr. 31.12.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 4 200 000 pr. 09.06.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 16367998966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 09.06.2026: 259 217 000

Andel av saldo: 4 200 000

Første termin: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2034 utgjøre ca kr 5 031,00 per måned for denne boligen.

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 036 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 808 667 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 234 668 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket ved Ensjø. En bydel som har vært / er under stor utvikling, der gamle industriområder gradvis har blitt byttet ut med bo-, skole- og grøntområder. Visjonen er å utvikle en bydel for urbane mennesker som setter pris på natur.

Like i nærheten finner du Fyrstikktorget med en rekke butikker og kaféer. Her finner du blant annet Svovelstikka, Baker Hansen, Garntopia, Kiwi, blomsterbutikk, vinmonopol og sykkelforretning. Nærområdet kan by på flere spiseplasser og barer i nærheten, som bydelskroen "Lun" på Hasle Torg.

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

Vinslottet på Hasle har etablert seg som et nytt og populært møtested og ligger i Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Herav kan bl.a. 8 Fish sushi, W. B. Samson, Hasle Linie Gastropub, Sugar&Spice, Smoothie Zone, Jysk, Kitch n, Auster, Kutt Frisør, Claire Woman, Synsam, Spar, Normal og Sterk Helse nevnes. Her finner du også Lille Lab hvor barna stortrives.

Nærområdet har fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger innenfor en radius på ca. 15 min gange, og

friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også idylliske Hovindammen med et rikt fugleliv, og hjemmebanen til Vålerenga Fotball. Det er for øvrig kort vei til Kampen Park og Tøyenparken med Tøyenbadet, noe som gir god rekreasjon gjennom året.

Oslo sentrum og handelsområdet Alnabru er godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er gåavstand til Intility Arena og nye Jordal Amfi for sportsinteresserte, og på sensommeren kan man oppleve Øyafestivalen i Tøyenparken. For småbarnsfamilier er det et stort fellesareal med bant annet lekeplass. I tillegg er det gangavstand til flere etablerte skoler og barnehager, og flere er planlagt i området rundt.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane, buss og flybuss i nærheten. Fra Ensjø T-banestasjon kommer du deg raskt til Oslo S, mens 21-bussen fra Valle Hovin gir enkel forbindelse til blant annet Grünerløkka og Tjuvholmen. Med bil er det kort vei til både sentrum, Ekeberg og Oslo lufthavn, og området har også nærhet til flere skoler og utdanningsinstitusjoner.

Parkering

Opsjon på kjøp av bruksrett til garasjeplass, nummer 4, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Pris kr. 500.00,- + omkostninger. Felleskostnader for plassen er inkludert i de totale felleskostnadene.

Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. For øvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkingsplasser.

Videre er det beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet,

også utover eventuell maksparkeringsstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no - beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4827 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 26.01.2024. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det ble i desember 2025 sendt inn søknad om utsatt frist for innsendelsen av søknad om ferdigattest. Megler har gjort undersøkelser 14.06 hvor ferdigattesten fortsatt ikke foreligger.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² bod.

4. etasje

BRA-i: 71 m² entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og innvendig boder.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² sydvestvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Innbydende entré med god plass til oppbevaring og enkel adkomst til boligens øvrige rom. Gjennomførte materialvalg, sorte innerdører og sorte dørhåndtak bidrar til et moderne og helhetlig uttrykk allerede ved ankomst.

Stue og kjøkken i åpen løsning

Et lyst og elegant oppholdsrom med generøs takhøyde og en attraktiv hjørnebeliggenhet. De store vindusflatene sørger for et imponerende lysinnslipp gjennom dagen og fremhever de gjennomførte materialvalgene. Rommet har en behagelig atmosfære og gode

møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Utgang til balkong gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig romfølelse, samtidig som det er naturlig plass til spisebord mellom sonene. Kjøkkenet har godt med skapplass og arbeidsflater, og er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Baderom

Flislagt baderom med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjløsning med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Hovedsoverom

Et delikat og innbydende hovedsoverom med lune fargetoner og en rolig atmosfære. Soverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og den tilhørende walk-in-garderoben gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt uttrykk.

Gjestrom

Innbydende rom med gode bruksmuligheter som gjesterom, kontor eller barnerom. Rommet har et behagelig lysinnslipp og en gjennomført garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Den lune fargepaletten og de påkostede detaljene bidrar til et helhetlig og stilrent uttrykk

Innvendig bod

Boligen har en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter, noe som bidrar til en effektiv utnyttelse av arealet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Lampe på gjesterommet
- Plassbygd seng på gjesterommet

Løsøre som ikke medfølger:

- Lamper på kjøkken og hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, kun av faglært. På grunn av misfarging av silikon i dusjnisje, har denne blitt byttet ut med ny.

Arbeid utført av Bigseth Eiendom.

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

Ja, kun av faglært. Byttet fra vanlig lysbryter til dimmer i stue/kjøkken og begge soverom.

Arbeid utført av El alliansen AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det er montert ladeboks fra Zaptec som er tilkoblet plugpay.

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

Ja, kun av faglært. Byttet vindu ved kjøkkenbenk pga. termisk brudd. Dette ble håndtert av borettslagets forsikring.

Arbeid utført av Pedersens glasservice.

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

Det er satt opp vegg med skyvedør på hovedsoverom, og innredet med hyller.

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

Det foreligger tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2024. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte

overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/

membran. Felles garasjeanlegg i kjeller. Heis over alle

plan.

Vinduer

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Dører

Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkong

Det er en sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm.

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under

befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring

er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene

før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer

tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være

mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.

Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør

vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje

og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for

utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er

ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Malerhaugveien 19, 0661 OSLO

Gnr. 130, bnr. 87, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 68 i Malerhaugveien 15

Borettslag med orgnr. 923659471

Selger

Oda Amalie Bakkalia og Kristian Skinnarland

Borettslag

Malerhaugveien 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 923659471

Andelsnummer: 68

Malerhaugveien 15 borettslag består av totalt 86 andeler fordelt på fire adresser:

Malerhaugveien 15, Malerhaugveien 17a, Malerhaugveien 19 og Malerhaugveien 21.

Borettslaget er en del av boligbyggelaget USBL.

Borettslaget har totalt fire felles takterrasser med både utekjøkken, separat toalett og utsikt. Her kan du nyte strålende sol og en fantastisk utsikt mot Ekeberg, fjorden og Holmenkollen.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP5427057

Husdyr: Det er ikke satt grenser for dyrehold i verken vedtekter eller husordensregler.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut

fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme i alle gulv.

Selgere informerer om følgende strømforbruk:

Vi har hatt et forbruk på rundt 4800 kWh i året, siste året (fra juni 25 mai 26) har vi betalt 9000kr. Vintermånedene ligger på rundt 1000kr, mens sommermånedene varierer fra 400kr til 700kr.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-5071.

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

Pågående plansaker i området:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saksnr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet. Overvann vil bli håndtert på egen tomt.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og

det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Det nye boligprosjektet Lenschows skal føres opp på nabotomten, utviklet av Solon Eiendom og Kolberg Gruppen. Prosjektet består av totalt ca. 180 leiligheter fordelt på tre bygg. Salgsstart har skjedd trinnvis fra 2025 til 2026, med antatt byggestart i andre til tredje kvartal 2026 og forventet ferdigstilling i andre halvår 2028. Prosjektets hjemmeside: <https://lenschows.no/>

Det er gitt igangsettelsestillatelse for del 1 av prosjektet. Igangsettingstillatelsen omfatter riving av eksisterende bygg, inkludert forsterkning av gjenstående konstruksjoner. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511886>

Ensjøveien 16 - 22

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringsseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og

20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

Følg planen her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509924>

Pågående byggesaker i området:

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

Status i saken: Under behandling

Saksnummer: 202510502

Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to

boligbygg med næring og parkeringskjeller -

Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse:

Grenseveien 97. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller 02.10.2025.

Saksnummer: 2025/09836

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmeidler før bud inngis. Kontakt eiendomsmeidler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 920,00

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera

digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 150 495,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen
 Eiendomsmegler | Partner
 anya.martinsen@emera.no
 Tlf: 472 65 457

Daria Zuzanna Dymarska
 Eiendomsmegler | Partner
 daria.dymarska@emera.no
 Tlf: 463 64 086

Ansvarlig megler

Anya Martinsen
 Eiendomsmegler | Partner
 anya.martinsen@emera.no
 Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

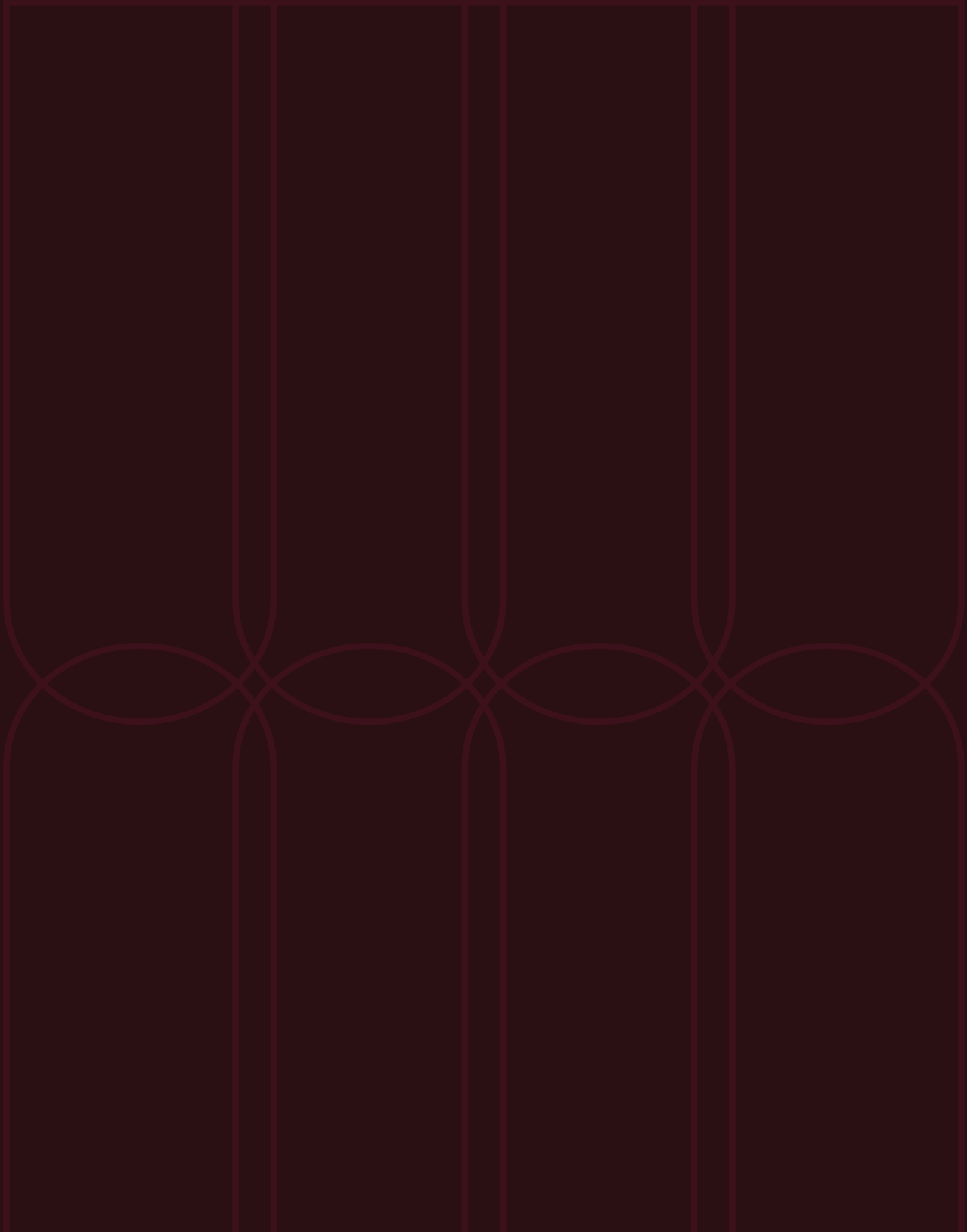
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MALERHAUGVEIEN 19

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260194	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Skinnarland	Oda Amalie Bakkalia
Gateadresse	
Malerhaugveien 19	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260194

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS, OAB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

På grunn av misfarging av silikon i dusjnise, har denne blitt byttet ut med ny.

Arbeid utført av

Bigseth Eiendom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet fra vanlig lysbryter til dimmer i stue/kjøkken og begge soverom.

Arbeid utført av

Ei alliansen AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er montert ladeboks fra Zaptec som er tilkoblet plugpay.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vindu ved kjøkkenbenk pga. termisk brudd. Dette ble håndtert av borettslagets forsikring.

Arbeid utført av

Pedersens glasservice

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

Beskrivelse

Det er satt opp vegg med skyvedør på hovedsoverom, og innredet med hyller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Det foreligger tilstandsrapport gjort i forbindelse med salg

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Amalie Bakkalia	c6062f045a1a5619f87e5c 1e7fd941b79ebb02f3	13.06.2026 07:24:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Skinnarland	16e3fd55d52e3b6813e241 73197ebee11eb1e018	13.06.2026 07:25:27 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260194

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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Malerhaugveien 19, 0661 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 87

Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 21674-1042

Referansenummer: KF1033

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Pen moderne leilighet i 4 etg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligblokk oppført i 2024. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran. Felles garasjeanlegg i kjeller. Heis over alle plan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

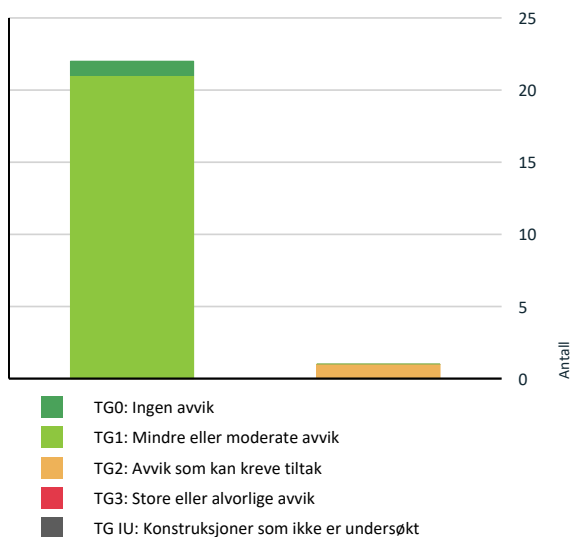
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

Årstall: 2024

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2024

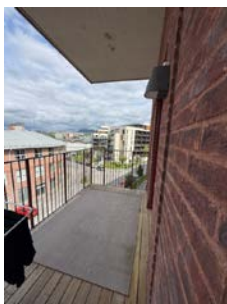


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong, vest/syd vendt på ca 10m².

Årstall: 2024



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Årstall: 2024



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Årstall: 2024

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Årstall: 2024

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er oppgitt som annet.



Tilstandsrapport

Årstall: 2024



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Nytt i 2024, dokumentasjon fra utbygger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med downlight.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran eller prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt.

Årstall: 2024

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2024



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid. liten skade nederst på innredning.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og annet utstyr omfatter kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Årstall: 2024



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2024



TG 1 Branntekniske forhold

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsbereiding.

Årstall: 2024

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2024.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

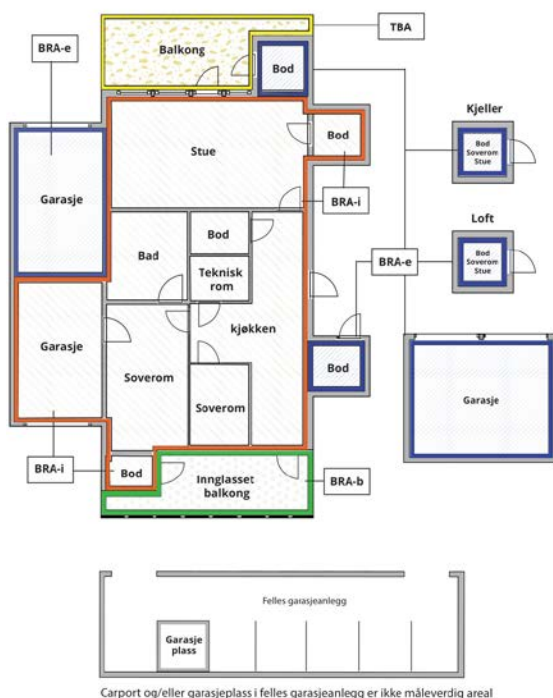
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	5		76	10
SUM	71	5			10
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bod 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Bod 3	

Kommentar

Det er også parkering i kjeller med billader på ca 13m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	87		0	4827.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Malerhaugveien 19

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MALERHAUGVEIEN 15 BORETTSLAG	923659471			Skinnarland Kristian, Bakkalia Oda Amalie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelser - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brann tekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved



Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 09.06.26 Side 1 av 2

Malerhaugveien 15 Borettslag	Vår ref.: 1659/68	Fødselsdato eier: 15.11.1994
Malerhaugveien 19	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 14.11.1994
0661 OSLO	Eiere: Oda Amalie Bakkalia, Kristian Skinnarland	
Organisasjonsnr: 923 659 471	Andelsnr: 68	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 23 280

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	18 067
	Felleskostnader	2 679
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	418
Måler:	1659 Ista avleser - Fjernvarme: 1659/68 Fjernvarme (16591 - 68)	1 088
	1659 Ista avleser - Kaldtvann: 1659/68 Kaldtvann (16593 - 68)	728
Objekt:	Parkeringsplass nr 4 (16591 - 31)	300

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	4 200 000	Gjeld siste årsoppg.:	4 200 000
Klient ajourf. lån:	325 296 000	Klient gj. s. årsoppg.:	259 617 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367998966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 09.06.2026: 259 217 000

Andel av saldo: 4 200 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2034 (siste termin 31.12.2063)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra mars 2034

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2034 utgjøre ca kr 5 031,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jens Skavdal

Adresse: Malerhaugveien 21

Postnr/-sted: 0661 OSLO

Telefon: Mob.: 41364176

E-post: malerhaugveien15@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	12 036	Gjeld:	4 200 000	Andre inntekter:	878
		Utgifter:	222 110		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 800 000
Andelsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Gårds/bruksnr: 130/87

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.06.26 Side 2 av 2

Malerhaugveien 15 Borettslag	Vår ref.: 1659/68	Fødselsdato eier: 15.11.1994
Malerhaugveien 19	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 14.11.1994
0661 OSLO	Eiere: Oda Amalie Bakkalia, Kristian Skinnarland	
Organisasjonsnr: 923 659 471		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP5427057

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.02.2024 Første innflytting: 15.02.2024 SSBnr: H0402
Etasje: 5 Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom: 3
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3
Livsløp standard: Nei Kategori: Blokk
Ansiennetsregler: 1 - Andelseier i borettslag
2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

P-plasser kan bare selges sammen med boligen, jf. vedtektenes § 5 (unntak for p-plasser om utbygger eier). Megler må gi beskjed om p-plass følger med eller ikke.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

På eiedommen er det to biler tilknyttet bildeling (Hyre).

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

Det er tre målere i hver leilighet, varme, varmtvann og kaldtvann. Det betales et a konto beløp som avregnes en gang i året pr. 31.12.

Det er forkjøpsrett i borettslaget.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

VEDTEKTER

for

Malerhaugveien 15 borettslag

org. nr. 923 659 471

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.09.2019, sist endret 25.1.2024, 19.3.2025 og 18.3.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Malerhaugveien 15 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

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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.

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) Neker 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) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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. Det er felles takarealer på takene som disponeres av alle andelseierne.

(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 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Parkering

Parkering er organisert i en egen næringsseksjon (seksjon 3, «Garasjeseksjonen») i eierseksjonssameiet Malerhaugveien 15. Borettslaget eier en ideell andel av Garasjeseksjonen. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten vil bli forsøksvis tinglyst slik at bruksretten ligger til andelen. Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan bare selge bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andelseier eller annen beboer i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser. Felleskostnader planlegges innkrevet pr. plass som disponeres. Det er laget egne vedtekter til Garasjeseksjonen.

(3) Borettslaget kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan andelseier bli pålagt å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemming 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 funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

4-5 Privatisert sportsbod og terrasse/balkong

(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod og terrasse/balkong i tilknytning til boligen, se **vedlegg 1**. Utvendig bod ligger i bodareal tilknyttet oppgang eller i parkeringskjeller.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for terrasser mv.

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. 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 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 holde ved like. 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 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 følger 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) 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. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(3) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebåner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/46 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

En andelseier med ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva borettslaget/leverandør bestemmer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

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 besluttet 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 tre andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 forretningsfører 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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
- Budsjett for inneværende år gjennomgås
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Valg av valgkomite
- 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 framtreddende 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

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Retningslinjer for valgkomiteen

12-1 Retningslinjer

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.
2. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder.
3. Valgkomiteen innstiller kandidater til styreverv og kandidater til neste års valgkomite.
4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.
5. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang i året. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.
6. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.

Husordensregler for Malerhaugveien 15 borettslag

1. Enhver beboer påses å bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
2. Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, o.l. skal tidligst starte kl. 08:00 og skal være avsluttet innen kl. 20:00 (lørdager: 10:00-18:00).
3. Vedvarende støyende arbeider skal varsles til beboere gjennom Styretavla og/eller Bonabo.
4. Bakgården skal kun benyttes til hurtig avlessing og ikke til parkering.
5. Montering av antenner, parabol, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning kan beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.
6. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongrekkverket for å unngå personskade ved uhell.
7. Tepper og andre tekstiler skal ikke ristes eller henges over rekkverk av hensyn til de som bor under.
8. Skader som omfatter selve bygning, rør, fellesarealer skal meldes ifra til styret.
9. Alle beboere plikter å holde fellesområder ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg privat utstyr som sykler, barnevogner, etc i fellesarealene/ korridorer.
10. Det skal være nattero i borettslaget mellom klokken 22 og 8 på hverdager, mellom klokken 23 og 10 natt til lørdager og mellom klokken 23 og 11 natt til søndager. Dette inkluderer støy fra balkonger og takterassene.
11. Kullgriller (inkludert engangsgriller) skal ikke benyttes på balkonger.
12. Sjøppel og gjenstander som ikke kan kastes i restavfall skal ikke settes i fellesarealene. Ekstra kostnader som en følge av dette vil faktureres ansvarlig beboer.
13. Elektrisk brannfarlig utstyr som hvitevarer o.l. skal ikke oppbevares på balkong eller markterrasse.
14. Møbler, vegger, hekk o.l. på balkong skal som hovedregel ikke være særlig høyere (maksimalt 10 cm over) enn eksisterende rekkverk.

Sist endre på ordinær generalforsamling 18.3.2026.

VEDTEKTER
FOR
MALERHAUGVEIEN 15 GARASJESAMEIE
(Næringsseksjon 3 i Malerhaugveien 15-21 Sameie)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet 25.1.2024.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Malerhaugveien 15 Garasjesameie (Garasjesameiet).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte gnr. 130 bnr. 87 snr. 3 i Oslo kommune. Eiendommen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål primært for beboere i Malerhaugveien 15 Borettslag og til bildelingstjeneste for to av plassene slik det er beskrevet i disse vedtektene.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 46 parkeringsplasser beliggende på gnr. 130 bnr. 87 snr. 3 i Oslo kommune «Garasjeeiendommen». Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

§ 3 Sameieandeler

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass gir en eierandel på 1/46 («Parkeringsandel»). Hver parkeringsandel (1/46) gir bruksrett til bruk av én parkeringsplass. Sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier, og herunder antall Parkeringsandeler, vil fremgå av grunnboken.

§ 4 Fysisk bruk

Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

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

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

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

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med parkeringsandel

§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.

Parkeringsandeler eid av borettslaget, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Andeler som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, kan bare overdra plassen sammen med andelen i borettslaget.

Parkeringsandeler som ikke er eid av borettslaget, kan fritt overdras, selges og pantsettes. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Malerhaugveien 15 Borettslag, se dog særlige regler for parkeringsplasser som skal brukes til bildelingstjeneste, jf. § 5-6.

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Andeler som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, har rett til å få sin bruksrett tinglyst dersom Kartverket aksepterer slik tinglysning. Styret/forretningsfører fører også oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

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

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. § 6 under.

§ 5-4 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Malerhaugveien 15 Borettslag. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

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

§ 5-6 Særlig om bildelingstjeneste

To av parkeringsplassene skal brukes til bildelingstjeneste. Disse plassene er angitt i **vedlegg 1** som «Bildelingsplasser». Usbl Utbygging AS, eller den rettssetterfølger Usbl Utbygging AS utpeker, har varig og eksklusiv bruksrett til disse plassene. Den med eksklusiv bruksrett til bildelingsplassene, har rett til å inngå avtale med tilbyder av bildelingstjeneste, og å til enhver tid utføre bildelingstjenester knyttet til disse to plassene.

§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeeiendommen

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

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

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en parkeringsandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken for parkeringsandelene, dvs. fordeles med 1/46 pr. parkeringsandel. Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
- f. renhold av fellesarealer
- g. kostnader ved forretningsførsel
- h. eiendomsskatt og kommunale avgifter
- i. garasjeport
- j. portåpner/GSM Key eller tilsvarende
- k. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- l. oppmerking av p-plasser

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse. Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks parkeringsandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til borettslagene. Dersom det faktureres via borettslagene så skal de respektive borettslagene kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm, se mer under § 13.

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det er styreleder i Malerhaugveien 15 borettslag som representerer borettslagets eierandeler på sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

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

Hver parkeringsandel gir 1 stemme per andel/parkeringsplass.

Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

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

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 5, 6 og 8.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

§ 9 Styret

Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Tunkvartalet 1, 2, 3 eller 4 borettslag. Alle borettslagene bør være representert i styre.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Mislighold

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

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

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

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, ev. den andelseier med eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplassen. Strøm betales etter målt forbruk og den med eksklusiv rett til parkeringsplass må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 14 HC-plasser

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

Styret Malerhaugveien 15 borettslag administrer og forvalter borettslagenes HC-plasser, herunder bl.a. den bytteordning som fremkommer av disse vedtekter.

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

Styret i borettslaget 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. Hvis den som bytter til HC-plass, disponerer to parkeringsplasser etter hverandre, så vil byttet føre til at begge plassene må stilles til rådighet til den som oppgir HC-plassen.

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

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

§ 15 Forsikring

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

§ 16 Kameraovervåkning

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

§ 17 Diverse bestemmelser

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

§ 18 Oppløsning

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

§ 19 Sameielsen

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

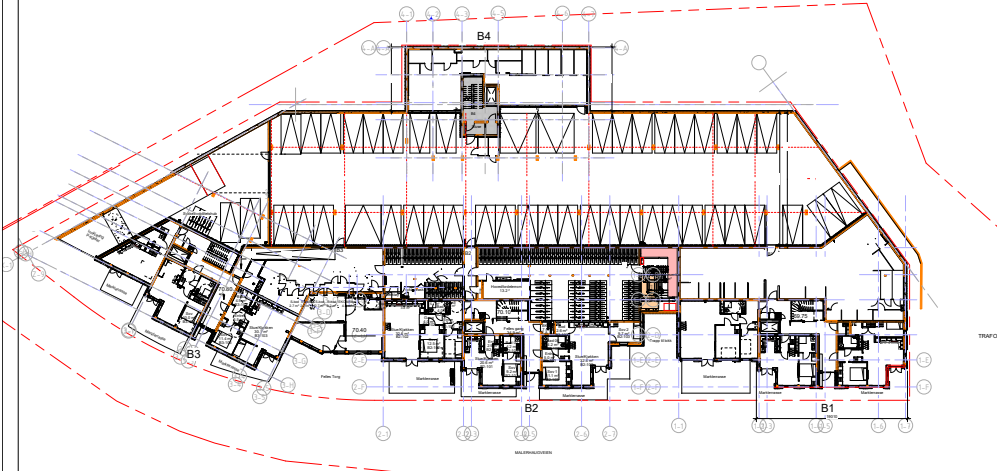
§ 20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Malerhaugveien 15 Borettslag. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Malerhaugveien 15 Borettslag.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedlegg 1



Parkering		29-57 plasser
Area: Regulerings 1-4-0-8 plasser/100m ² BPA bolig		
Area: B PC-plasser: 2%		45-p plasser
2 prosentdel		7 plasser
Forventet 5% PC-plasser		
Sykkelopptak		215 plasser
Area: Regulerings 2 plasser/100m ² BPA bolig		
Prosent: 10% av areal utnyttet		22 plasser
Totalt areal sykkelopptak		237 plasser
1 prosentdel		114 plasser
Sykkelbåser utenfor bygg		12 plasser
Sykkelbåser utenfor bygg		12 plasser
Sykkelbåser vedlig. are		12 plasser
Sykkelbåser utenfor are		12 plasser
Totalt sykkelbåser		215 plasser

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

Under revidering
03.05.2022 11:47:38

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

Dark Arkitekter AS
STAVANGERVEIEN 120 8277 OSLO
Tlf: 22 87 12 00 FAX: 22 19 12 01 darkarkitektur.no

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL

RS	TFL	TFL
RS	RS	TFL
RS	RS	TFL



INNKALLING 2026

Malerhaugveien 15 Borettslag

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00

Scandic Helsfyr, Innspurten 7

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag

**Møtet finner sted
onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Scandic Helsfyr, Innspurten 7**

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Malerhaugveien 15 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekt 4-1, underpunkt (5)
- 5.2 Endring av husordensregler
- 5.3 Oppgradering av borettslagets lekeområder
- 5.4 Forslag om utredning av etablering av felles utestue/allrom på takterrasse ved hus 17

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar 2025/2026 på kr. 150.000,- godkjennes (i henhold til budsjettet).

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekt 4-1, underpunkt (5)

Underpunkt (5) under vedtekt 4-1 Boretten angir at at styret ved borettslaget kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Etter dette følger det en tilleggsformulering som har skapt mye forvirring, særlig i følge av salg av andeler ved borettslaget. Denne formuleringen lyder som følger: "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."

Dette er en tilleggsformulering som angir at **hvis** styret hadde etablert en ordensregel som angir forbud mot dyrehold så vil det allikevel kunne aksepteres dyrehold så fremt dette ikke er til ulempe for andre brukere. Forståelig nok har dette av enkelte blitt tolket som at det eksisterer et forbud mot dyrehold i borettslaget. Det gjør det ikke. Med bakgrunn i rettslig praksis så ville et slikt forbud i praksis vært umulig å opprettholde.

Styret foreslår derfor å fjerne denne delen av formuleringen, da den ikke bidrar til noe annet enn å skape forvirring.

Endringen krever 2/3 flertalls overvekt for å vedtas.

Forslag til vedtak: Vedtekt 4-1, underpunkt (5) omformuleres fra:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

til:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5.2 Endring av husordensregler

Styret foreslår at det legges til et punkt til husordensreglene.

14. Møbler, vegger, hekk o.l. på balkong skal som hovedregel ikke være særlig høyere (maksimalt 10 cm over) enn eksisterende rekkverk.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas og husordensreglene oppdateres med nytt punkt.

Styrets innstilling: Forslaget fra styret bunner i et ønske om å sikre at det ikke etableres "vegger" på balkongene uten at man har noe mulighet til å regulere dette. Utstrakt bruk av slike vegger vil være uheldige fra et estetisk ståsted. Man kan argumentere for at dette allerede ivaretas til en viss grad av den generelle bestemmelsen om at man ikke skal være til sjenanse for andre beboere, men vi synes det er ryddig at det allikevel kommer på plass et spesifikt punkt om dette.

Den foreslåtte husordensregelen er med vilje rundt formulert. Dette er ment å reflektere at det ikke er intensjonen at styret skal gå rundt med linjal for å måle om en grill stikker litt mer over kanten enn regelen angir. Regelen er ment å forhindre at man setter opp massive møbler eller vegger langs alle sider som da vil dominere byggets uttrykk.

5.3 Oppgradering av borettslagets lekeområder

Bakgrunn:

Selv om vi bor i et nybygg, fremstår dagens uteområder som mangelfulle når det gjelder tilrettelegging for barnas lek.

Fordeler med en oppgradert lekeplass:

Sosialt fellesskap:

- En god lekeplass fungerer som en naturlig møteplass for både barn og voksne. Dette bygger relasjoner og øker trivselen i borettslaget.
- Økt boligverdi: Velholdte og innholdsrike fellesarealer gjør borettslaget mer attraktivt for fremtidige kjøpere.

Forslag til oppgraderinger:

Lekeplassaktøren Trigonør har sammen med en lekeplassgruppe i borettslaget sett på hvilke oppgraderinger som er mulig i vårt borettslag, se vedlegg. Dette er kun et forslag, endelige oppgraderinger må ta hensyn til budsjett og hva borettslaget kan få gjennom støtteordninger. Det kan derfor fort hende at kun noen av forslagene blir gjennomført.

Økonomi og finansiering:

Endelig omfang av oppgraderingen må vurderes av styret ut ifra tilgjengelig budsjett.

For å redusere borettslagets kostnader foreslås det at det søkes om økonomisk støtte.

Relevante ordninger kan f.eks være:

- Usbl Bomiljøfond: Usbl deler årlig ut midler til tiltak som fremmer gode og trygge bomiljøer, inkludert lekeplasser. En kan få dekt inntil 50% av kostnaden.
- Andre støtteordninger: Triginor og Bydel Gamle Oslo, evt. andre
- En av oppgraderingene er en netting løsning (se bilde i vedlegg) der det er sklie i dag.

Dette vil sannsynligvis være et rimeligere alternativ enn gjerde og gi mer til lekeplassen.

Hilsen Lekeplassgruppa, Bente Schjølberg, Iris Emilie Holdent, Monika Kolvik, Runa Risnes Hauglund.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede en oppgradering av lekeplassen, søke om midler fra USBL Bomiljøfond og andre aktuelle ordninger, samt gjennomføre innkjøp og montering innenfor budsjett.

Styrets innstilling: Styret ønsker å understreke at det i utgangspunktet stiller seg positive til forslag som har som formål å forbedre bokvaliteten og trivselen for borettslagets beboere. Videre setter styret pris på arbeidet forslagsstiller har gjort i denne anledning. Når vi allikevel stiller oss negative til forslaget **slik det foreligger** begrunnes det i det følgende.

Kostnader

Forslaget slik det foreligger legger opp til en betydelig investeringskostnad. Selv om man skulle fått tilslag på potensielle støtteordninger slik det fremmes i forslaget vil kostnadene, hvis de i realiseres i sin helhet, være av en såpass størrelse at det vil medføre at man ikke gjennomfører andre tiltak, spiser av borettslagets egenkapital eller potensielt måtte ta opp låneopptak for å få det fullfinansiert.

Det påpekes også fra styret sin side at service, vedlikehold og sikkerhetstiltak også har løpende kostnader forbi installasjonskostnader.

Dette avhenger naturligvis av hvor stor del av de foreslåtte tiltakene som eventuelt gjennomføres.

Ulike behov

Et borettslag består av beboere med ulike behov, ønsker og prioriteringer. Styret i borettslaget forsøker å balansere dette så godt det lar seg gjøre og på en rettferdig måte. Dette handler ikke kun om direkte kostnader, men f.eks. om at fellesarealene skal kunne brukes av ulike grupper og på ulike måter. Det er fornuftig at et borettslag med tilhørende fellesareal har ulike soner til ulike typer bruk slik at de kan komme alle beboere til nytte.

I denne spesifikke saken stiller styret seg særlig negativt til en videre utvidelse av lekeområder i nordøstlig retning, herunder implementering av vertikal klatrevegg på den eksisterende betongveggen. Uavhengig av selve installasjonen ser styret på det som uheldig å iverksette en sone for «livlig/aktiv lek» også på nordlig sone og tenker det er fornuftig at man beholder en soneinndeling med mer variasjon i aktivitetsnivå slik det er i dag.

Når det gjelder foreslått installasjon anser styret klatreveggen som en betydelig sikkerhetsrisiko som tar vekk areal fra planteområder. Installasjon av granulater vil føre til forsøpling og være negativt for miljøet.

Det har allerede blitt påbegynt et arbeid med å få på plass kunst på veggen hvor klatreveggen er foreslått plassert som, antageligvis, fungerer bedre til formålet all den tid det tenkes utført av kunstnere med erfaring i utsmykning av denne typen arealer.

Konklusjon

Styret sin innstilling er at generalforsamlingen ikke stemmer for forslaget slik det foreligger. Dette betyr ikke at man ikke skal jobbe videre med å forbedre lekeområdene for barn og småbarnsfamiliene fremover og at deler av tiltak kan gjennomføres. Et noe nedskalert eller endret forslag kan fort gjennomføres innenfor styrets normale handlingsrom. Et oppdatert forslag kan evt. behandles på en egen ekstraordinær generalforsamling ved behov, hvis de anbefalte tiltakene er av en størrelse at det fordrer et slikt vedtak.

5.4 Forslag om utredning av etablering av felles utestue/allrom på takterrasse ved hus 17

Saken er fremmet av andelseier Monika Kolvik:

Jeg fremmer forslag om at borettslaget utreder muligheten for å etablere en felles utestue/allrom på takterrassen ved hus nummer 17.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å etablere et helårig, værbeskyttet fellesrom som kan benyttes til sosialt samvær og mindre sammenkomster. Et slikt rom vil kunne bidra til økt trivsel, bedre utnyttelse av eksisterende fellesareal og styrket fellesskap i borettslaget.

Hus nummer 17 vurderes som egnet plassering grunnet tilgjengelig areal / den største takterrassen. En eventuell etablering vil kunne medføre at eksisterende pergola og enkelte benker fjernes eller erstattes.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å: utrede tekniske og bygningsmessige forhold (herunder bæreevne, søknadsplikt og nødvendige godkjenninger), innhente foreløpig kostnadsestimat og vurdere finansieringsmuligheter, legge frem en anbefaling og eventuelt konkret forslag til beslutning på senere årsmøte eller ekstraordinært møte.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at saken generalforsamlingen **ikke** stemmer for forslaget. Dette begrunnes i det følgende:

Det anses som lite realistisk fra styrets side å finne en løsning for et uthus/pergola som er innglassert som ikke vil redusere byggets estetiske kvalitet til en betydelig grad.

Arealet på takterrassen er ikke spesielt egnet for formålet da det er smalt og vil ikke kunne gi plass til særlig mange.

Installasjon av en ny pergola/uthus vil fordre at man fjerner eksisterende møbler, planter og installasjoner, som det allerede har blitt investert betydelige midler i å få på plass.

Styret stiller seg skeptiske til hvorvidt og til hvilken grad dette vil bli brukt utenfor sommersesongen og anser det som sannsynlig at det vil redusere kvaliteten på takterrassen om sommeren, da takterrassene blir flittig bruk.

Det anses som lite sannsynlig at dette vil godkjennes av ansvarlige etater, gitt normer for arealbruk og utnyttelsesgrad. I tillegg kommer spørsmål om bæreevne m.m. Det vil medføre en betydelig kostnad og mye tid og arbeid å i det hele tatt undersøke om dette kan realiseres.

Dette vil etter all sannsynlighet være et svært kostbart prosjekt.

Selv om forslaget legger opp til en utredning og ikke en endelig beslutning mener styret at forslaget ikke bør vedtas. Det medfører både økonomiske og arbeidsmessige kostnader å utrede større prosjekter og de ressursene bør, i våre øyne, prioriteres til prosjekter og tiltak som er mer realistiske og som gir større gevinst for borettslaget.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Jens Skavdal (2025-2026)
Styremedlem Signar Slåttøy (2025-2027)
Styremedlem Thomas Bruun (2025-2027)
Styremedlem Elene Kathrin Kolstad (2024-2026)
Varamedlem Christina Drage (2025-2026)
Varamedlem Jenny Anita Pålsson Wingerei (2025-2026)

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Jens Skavdal ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt og vil presenteres på generalforsamling.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Signar Slåttøy ble valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem Thomas Bruun ble valgt i 2025 for 2 år. Thomas Bruun fratrer rollen før neste styreperiode. På valg i år.
Styremedlem Elene Kathrin Kolstad ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt og vil presenteres på generalforsamling.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Christina Drage ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Jenny Anita Pålsson Wingerei ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Gjenvalg / Nye kandidater ?

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Tradisjonelt er det styreleder som møter på vegne av borettslaget.

Forslag til vedtak: Styreleder stiller som delegat på Usbls generalforsamling 04.05.2026.

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2025/2026 har bestått av Monika Kolvik og Kine Berget.

Gjenvalg ?

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	889 335	-126 070 000
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	103 428	459 335
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-415 660 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-18 704 000	278 321 000
Endringer i andre langsiktige poster	18 704 000	263 839 000
B. Årets endring disponible midler	103 428	126 959 335
C. Disponible midler	992 763	889 335
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 267 692	2 943 374
Kortsiktig gjeld	-2 274 929	-2 054 039
C. Disponible midler	992 763	889 335

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2025 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 321 486	17 104 755	18 339 881	16 173 274
Sum leieinntekt		17 321 486	17 104 755	18 339 881	16 173 274
Andre inntekter					
Tilskudd		75 000	25 000	0	0
Diverse inntekt	2	24 947	15 549	0	0
Sum annen inntekt		99 947	40 549	0	0
Sum inntekt		17 421 433	17 145 304	18 339 881	16 173 274
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 189	0	18 500	21 150
Styrehonorar	3	129 000	0	129 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		91 436	67 414	85 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	787 720	906 053	768 700	844 295
Kommunale avgifter/renovasjon		290 713	259 909	321 000	344 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	50 654	39 734	38 500	42 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	275 437	65 294	175 000	152 000
Reparasjon og vedlikehold	8	586 278	214 442	684 519	585 000
Revisjonshonorar		10 540	7 358	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		158 967	140 250	159 000	166 300
Andre honorar	9	157 167	112 835	92 950	155 600
Kontorkostnad		1 995	715	0	0
TV/bredbånd		380 211	302 598	360 344	431 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		608	0	0	0
Kontingent og gaver		25 800	3 100	25 800	30 100
Forsikring		239 536	203 697	282 300	259 500
Eiendomsskatt		79 788	0	0	0
Andre kostnader	10	25 653	16 773	23 500	57 629
Sum kostnad		3 309 691	2 340 171	3 171 613	3 321 974
Driftsresultat før IN		14 111 742	14 805 132	15 168 268	12 851 300
Driftsresultat etter IN		14 111 742	14 805 132	15 168 268	12 851 300
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 495	79 687	0	0
Rentekostnad		14 082 808	14 425 484	15 168 268	12 851 300
Netto finansposter		14 008 314	14 345 797	15 168 268	12 851 300
Årsresultat		103 428	459 335	0	0
Overført til/fra annen egenkapital		103 428	459 335	0	0
SUM OVERFØRINGER		103 428	459 335	0	0

Balanse 2025 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	126 500 000	126 500 000
Bygninger	4	415 660 000	415 660 000
Sum anleggsmidler		542 160 000	542 160 000
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	67 662
Kundefordringer		75 000	0
Kostnader til avregning		1 704 536	1 445 504
Andre kortsiktige fordringer		0	79 788
Forskuddsbetalte kostnader		179 809	161 753
Innestående konsernkonto og bank		1 308 347	1 188 667
Sum omløpsmidler		3 267 692	2 943 374
SUM EIENDELER		545 427 692	545 103 374

Balanse 2025 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		562 763	459 335
Sum opptjent egenkapital		562 763	459 335
Sum egenkapital	11	992 763	889 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	259 617 000	278 321 000
Borettsinnskudd		216 864 000	216 864 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	65 679 000	46 975 000
Sum langsiktig gjeld		542 160 000	542 160 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		62 897	31 487
Leverandørgjeld		152 038	141 884
Påløpne renter		70 417	82 888
A konto til avregning		1 882 289	1 409 137
Annen kortsiktig gjeld		107 287	388 643
Sum kortsiktig gjeld		2 274 929	2 054 039
Sum gjeld		544 434 929	544 214 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 427 692	545 103 374
Pantstillelser	13	542 160 000	542 160 000

Sted: _____

Dato: _____

Jens Skavdal
Styreleder

Thomas Bruun
Styremedlem

Elene Kathrin Kolstad
Styremedlem

Signar Slåttøy
Styremedlem

1659 Malerhaugveien 15 Borettslag Org. nr 923659471

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 645 784	2 129 806
3609 Leie parkering	165 600	142 200
3618 Leietillegg strøm	0	2 892
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	360 168	299 676
3625 Avsetning til framtidig vedlikehold	0	176 953
3650 Innkrevde felleskostn. renter	14 149 934	14 353 228
Sum	17 321 486	17 104 755

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	24 947	15 500
3999 Andre inntekter	0	49
Sum	24 947	15 549

Konto 3990 - Måleravregning 2024

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	18 189	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	129 000	0
Sum	147 189	0

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	126 500 000	415 660 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	126 500 000	415 660 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	126 500 000	415 660 000
Anskaffelsesår :	2019	2024
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten gnr. 130 bnr. 87 i Oslo kommune. Tomten er festet bort til Malerhaugveien 15 AS i forbindelse med oppføring av boligprosjektet som skal realiseres på eiendommen. Festeavtalen løper inntil boligprosjektet er ferdig oppført og samtlige bygg i prosjektet er overdratt til borettslaget. Hjemmel til eiendommen ligger i Malerhaugveien 15 AS. Borettslaget består av 25 andeler.. Eiertomt på 4 827,3 kvm. og utgjør kr 126 500 000 av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring AS polise nr. 5427057

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 865	123 140
6341 Brannalarm	123 030	108 219
6360 Annet renhold	71 670	0
6361 Fast renhold	261 602	245 093
6362 Skadedyrutryddelse	1 547	0
6391 Snømåking/strøing/feing	1 675	0
6392 Containerleie/tømming	1 010	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 722	291 603
6398 Felleskostnader	165 600	138 000
Sum	787 720	906 053

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	1 380	0
6420 Lisens Bevar HMS/ epost i Bonabo	7 226	8 830
6490 Andre leiekostnader	42 048	30 904
Sum	50 654	39 734

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	35 778	26 533
6525 IT utstyr	0	4 634
6540 Inventar	212 655	22 721
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 554	9 125
6552 Driftsmateriell	2 451	2 282
Sum	275 437	65 294

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	45 438	49 437
6602 Vedlikehold VVS	179 009	0
6603 Vedlikehold elektro	97 063	5 000
6611 Vedlikehold heiser	82 922	105 180
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	118 976	0
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	46 672	31 476
6663 Vedlikehold ventilasjon	13 200	13 350
Sum	586 278	214 442

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	88 139	56 679
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	53 528	56 156
6720 Juridisk honorar	15 500	0
Sum	157 167	112 835

6714: Usbl nøkkel og IN tilleggsavtale

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	10 677	17 450
7720 Generalforsamling/Årsmøte	11 685	0
7770 Betalingskostnader	411	1 714
7771 Andre gebyrer	0	-7 500
7773 Omkostninger innkreving	2 916	2 389
7790 Andre kostnader	0	3 591
7795 Husleietap	-36	-871
Sum	25 653	16 773

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	430 000	0	430 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	459 335	103 428	562 763
Sum opptjent egenkapital	459 335	103 428	562 763
Sum egenkapital	889 335	103 428	992 763

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	16367998966
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2063
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	325 296 000
Lånesaldo 01.01:	278 321 000
Avdrag i perioden:	18 704 000
Lånesaldo 31.12:	259 617 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	259 617 000
Andelssaldo 01.01:	46 975 000
Innbetalt IN i perioden:	18 704 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	65 679 000
<hr/>	
Sum pantegjeld for lån:	325 296 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367998966	1	6 594 000	6 594 000
	2	5 832 000	11 664 000
	1	5 760 000	5 760 000
	1	5 610 000	5 610 000
	2	5 520 000	11 040 000
	1	5 382 000	5 382 000
	1	4 962 000	4 962 000
	1	4 860 000	4 860 000
	1	4 794 000	4 794 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 680 000	4 680 000
	1	4 638 000	4 638 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	4 548 000	4 548 000
	1	4 518 000	4 518 000
	1	4 512 000	4 512 000
	1	4 500 000	4 500 000
	1	4 470 000	4 470 000
	1	4 458 000	4 458 000
	1	4 452 000	4 452 000
	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 230 000	4 230 000
	1	4 200 000	4 200 000
	1	4 188 000	4 188 000
	1	4 080 000	4 080 000
	1	4 032 000	4 032 000
	1	4 007 000	4 007 000
	1	3 990 000	3 990 000

Langsiktig gjeld

	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 840 000	3 840 000
	1	3 834 000	3 834 000
	1	3 660 000	3 660 000
	1	3 594 000	3 594 000
	1	3 570 000	3 570 000
	1	3 540 000	3 540 000
	1	3 480 000	3 480 000
	3	3 420 000	10 260 000
	1	3 354 000	3 354 000
	1	3 210 000	3 210 000
	1	3 160 000	3 160 000
	2	3 120 000	6 240 000
	1	3 090 000	3 090 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 880 000	2 880 000
	1	2 740 000	2 740 000
	1	2 730 000	2 730 000
	2	2 670 000	5 340 000
	1	2 610 000	2 610 000
	1	2 580 000	2 580 000
	1	2 550 000	2 550 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 370 000	2 370 000
	3	2 340 000	7 020 000
	1	2 334 000	2 334 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 250 000	2 250 000
	1	2 220 000	2 220 000
	1	1 830 000	1 830 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 060 000	1 060 000
	1	760 000	760 000
	1	694 000	694 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16367998966 har første avdrag 30.06.2034 med kr 967 281

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	6 594 000	8 189
	2	5 832 000	7 243
	1	5 760 000	7 154
	1	5 610 000	6 967
	2	5 520 000	6 855
	1	5 382 000	6 684
	1	4 962 000	6 162
	1	4 860 000	6 036
	1	4 794 000	5 954
	1	4 740 000	5 887
	1	4 680 000	5 812
	1	4 638 000	5 760
	1	4 620 000	5 738

Langsiktig gjeld

1	4 548 000	5 648
1	4 518 000	5 611
1	4 512 000	5 604
1	4 500 000	5 589
1	4 470 000	5 551
1	4 458 000	5 537
1	4 452 000	5 529
1	4 260 000	5 291
1	4 230 000	5 253
1	4 200 000	5 216
1	4 188 000	5 201
1	4 080 000	5 067
1	4 032 000	5 007
1	4 007 000	4 976
1	3 990 000	4 955
1	3 960 000	4 918
1	3 900 000	4 844
1	3 840 000	4 769
1	3 834 000	4 762
1	3 660 000	4 545
1	3 594 000	4 464
1	3 570 000	4 434
1	3 540 000	4 396
1	3 480 000	4 322
3	3 420 000	4 247
1	3 354 000	4 165
1	3 210 000	3 987
1	3 160 000	3 925
2	3 120 000	3 875
1	3 090 000	3 838
1	2 900 000	3 602
1	2 880 000	3 577
1	2 740 000	3 403
1	2 730 000	3 390
2	2 670 000	3 316
1	2 610 000	3 241
1	2 580 000	3 204
1	2 550 000	3 167
2	2 394 000	2 973
1	2 370 000	2 943
3	2 340 000	2 906
1	2 334 000	2 899
1	2 280 000	2 832
1	2 250 000	2 794
1	2 220 000	2 757
1	1 830 000	2 273
1	1 200 000	1 490
1	1 060 000	1 316
1	760 000	944
1	694 000	862

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	325 296 000
Innskuddskapital	216 864 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	542 160 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	542 160 000

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 216 864 000

Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 15 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 15 Borettslag

Styreleder	Jens Skavdal (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Elene Kathrin Kolstad (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Signar Slåttøy (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Thomas Bruun (sign.)	18.02.2026



Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 18:17:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8A752-B/JAJ-KTE07-PA73W-TZ7XY-GHU0D

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsberetning Malerhaugveien 15 borettslag

Om Malerhaugveien 15 borettslag

Malerhaugveien 15 borettslag består av totalt 86 andeler fordelt på fire adresser: Malerhaugveien 15, Malerhaugveien 17a, Malerhaugveien 19 og Malerhaugveien 21. Borettslaget er en del av boligbyggelaget USBL.

Styresammensetning

Styret for 2025 - 2026 har bestått av styreleder Jens Skavdal, nestleder Signar Slåttøy, styremedlemmene Elene Kathrin Kolstad, Thomas Bruun¹ samt varamedlemmer Jenny Wingerei og Christina Drage.

Blant medlemmene i det inneværende styret er kun en av plassene ikke opp til valg. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år om gangen, Elene Kathrin Kolstad har sittet ut sin toårsperiode og Thomas Bruun har valgt å si fra seg styrevervet pga. manglende kapasitet.

Styrets arbeid 2025/2026

Det har vært et travelt år for styret, hvor særlig det første halvåret var krevde mye tid på å sette seg inn i pågående saker, legge planer for resten av året, sette i gang med nødvendige investeringer, sikkerhets- og trivselstiltak og følge opp uforutsette hendelser og utfordringer tilknyttet fellesareal og bygningsmassen. Det følgende er et forsøk på å gi en oversikt over de viktigste sakene og hendelsene styret har involvert seg igjennom 2025/2026. Listen er ikke utfyllende, men forsøker å ta for seg de viktigste hendelsene og sakene styret har fulgt opp gjennom sin styreperiode.

Styremøter og vedtak

Styret har hatt totalt 14 styremøter i perioden 2025/2026, hvorav 2 av disse var digitale møter for vedtak i enkeltsaker. Styremøtene har blitt avholdt månedlig, med enkelte

¹ Thomas Bruun har hatt permisjon fra formelt styrearbeid fra september 2025. Varamedlem Jenny Wingerei har vikariert i rollen siden da.

unntak pga. ferieavvikling eller behov for hyppigere behandling. Det har totalt blitt fattet vedtak og beslutninger i 40 ulike saker, hvorav 36 saker har blitt behandlet som orienteringssaker.

Det har blitt sendt og mottatt en stor mengde e-poster, og styret har besvart mange skriftlige henvendelser gjennom Bonabo samt muntlige spørsmål. Vi bestreber å svare alle henvendelser innen rimelig tid og vår oppfatning er at vi klarer å følge opp på dette.

Det har blitt utarbeidet nyhetsbrev med jevnlig mellomrom for å holde beboere underrettet om sentrale saker som er relevante for borettslaget.

Det har vært et travelt år for styret og det har krevd mye tid og arbeid å sette seg inn i pågående saker, legge planer for resten av året og følge opp uforutsette hendelser og utfordringer tilknyttet fellesareal og bygningsmassen.

Overtakelse av fellesarealene

I løpet av sommeren 2025 ble (endelig) de siste områdene i borettslagets fellesareal ferdigstilt og overtatt av borettslaget. Dette var en lang og tidkrevende prosess som tok langt lenger tid enn forventet for alle involverte parter. Selv om dette nok ikke alltid var synlig for beboerne var styret en svært aktivt pådriver for å forsøke å få fortgang i prosessen og det foreligger en enorm mengde korrespondanse tilknyttet dette sakskomplekset.

Det er hyggelig å se at fellesarealene blir flittig brukt av borettslagets beboere og vi kan ikke annet enn å beklage at det tok såpass lang tid før alt kom på plass.

Drift og vedlikehold

Den mest sentrale delen av styrets daglige arbeid er å sørge for at den daglige driften av borettslaget går som det skal. Det har gått betydelig tid til å følge opp tekniske og praktiske utfordringer tilknyttet bygningsmassen. Når ting stopper å fungere har styret bestrebet å følge opp raskt og få utbedret ting så raskt som det er mulig. Blant ting som har krevd strakstiltak og oppfølging kan det følgende nevnes:

- Ytre og indre port i garasjen. Førstnevnte ble påkjørt juni 2025 og måtte erstattes. Sistnevnte har hatt driftsstans av ulike årsaker ved flere anledninger i året som var. Store deler av utgiftene i denne anledning ble dekt av borettslagets forsikring.
- Heisstanser ved flere anledninger. Her bør det nevnes at frekvensen av heisstans er langt lavere enn hva den var i sesongen 2024/2025, men det har allikevel vært heisstans flere ganger i året som var.
- Manglende vann, varmtvann o.l. Dette har vært problemer som har latt seg løse på dagen.

- Innbrudd i bodområdet v/Malerhaugveien 15. Her var det mye oppfølging i etterkant som en følge av skader på bodområdene. Det har i tillegg blitt påbegynt tiltak for å sikre bodområdet ytterligere i tiden fremover.
- Innkjøp av ny bomarm etter skade som følge av påkjøring.
- Forefallende arbeid i form av, plenklipping, ekstra lusing, bortkjøring av søppel/restavfall, rensing /spyling av sluker i fellesarealer (takterrasser og uteområder på bakkenivå) m.m.

De aller fleste utfordringer har blitt løst raskt. Selv om det i perioder nok føles som enkelte systemer har hatt en del nedetid er situasjonen langt bedre enn det første året etter overtakelse og de aller fleste systemene fungerer som de skal. I de anledninger hvor ting har tatt lenger tid å utbedre har styret bestrebet å sørge for god informasjon og hyppige oppdateringer. Styret har videre fulgt opp og sørget for at service- og vedlikeholdsavtaler følges opp slik at bygningsmassen er i god stand.

Investeringer

Styret har gjennom perioden 2025/2026 investert i tiltak som er ment å øke trivselen og nytten for fellesarealene for borettslagets beboere. De mest sentrale investeringene har vært kjøp og installasjon av sittemøbler for takterrassene og for uteområdene i tillegg til at man har kjøpt inn og plantet om en hel del planter i fellesområder og takterrassene. Disse investeringene har delvis blitt dekt av tildelinger gjennom USBL sitt bomiljøfond hvor vi fikk tilskudd til henholdsvis investering i møbler til takterrassene og til beplantning i borettslaget. Det er fortsatt midler avsatt til videre arbeid med å forbedre beplantningen på takterrassene og fellesarealene i borettslaget.

Styret bestilte en vask av alle vinduer i borettslaget som ble gjennomført sommeren 2025. Dette var sårt tiltrengt da en del vinduer ikke er spesielt lette å komme til for å vaske selv og de var ganske skitne etter byggearbeidet etc. som ble gjort i forkant av overtakelsene. Styret vurderer om dette bør gjennomføres som et årlig tiltak fremover.

Dugnad, sommerfest og tenning av julegrantenning

Det ble avholdt to dugnader i 2025 i regi av styret, en på våren og en på høsten. Det var godt oppmøte på begge dugnader. På høstdugnaden ble det plantet ca 150 løker og 15 klatreplanter, hvor det både store og små bidro til arbeidet. Styret sørget for mat og drikke til de fremmøtte og vi ønsker å understreke at innsatsen (både arbeidsmessig og sosialt) settes sterk pris på.

Etter sommerferien ble det avholdt borettslagets andre sommerfest. Sommerfesten har nå etablert seg som hyggelig tradisjon hvor beboere i alle aldre samles for prat, mat, hygge og lek i bakgården. Styret fikk god hjelp av beboere som bidro med kaker, arbeidskraft og godt selskap.

Den 30.11 ble det avholdt julegrantening med gløgg, sang og runder rundt juletreet. Ekstra takk til nissen som tok seg tid til å komme. Juletreet var et fint innslag i desember, selv om det møttes sin overmann i kraftig vind et par ganger før vi fant en løsning som gjorde det motstandsdyktig mot elementene.

Økonomistyring

Økonomien i borettslaget følges opp tett av styreleder og rådgiver i USBL. Det er fortsatt litt utfordrende å vite hvor mye borettslaget bør sette av og hva forventede kostnader tilknyttet vedlikehold er fra år til år. Over tid bygger man seg mer erfaring og det vil bli lettere å fastsette nivåer som er riktig per budsjettpost.

Borettslaget har oppsparte midler og god økonomi, men 2025 viste også at det skal ikke store uforutsette utgifter til før man kan komme til å spise på den oppsparte egenkapitalen og redusere investeringsrommet til nye tiltak til et minimum.

Det eksisterer fortsatt et investeringsbehov i fellesarealer og tekniske løsninger, så det er viktig at man ikke setter opp en økonomisk ramme som umuliggjør dette.

HMS-arbeid

Styret følger opp HMS-arbeid gjennom portalen BevarHMS. HMS-arbeidet ledes av nestleder Signar Slåttøy. Det aller mest sentrale er å følge opp og sørge for at tekniske installasjoner er i god stand, at brannveier har fri passasje, sluker er åpne m.m. Snømåling og strøing. Det er laget egen branninstruks som er sendt til alle beboerne.

Annet

Styret innførte Norgespris på fjernvarme og strøm for fellesarealene i borettslaget så raskt det lot seg gjøre. Forhåpentligvis vil det kunne redusere særlig kostnader tilknyttet fjernvarme sammenlignet med det foregående året.

Det ble inngått ny løsning for lading av el-bil med spotpris på lading og utleie av parkeringsplasser i borettslaget etter misnøye med de forrige leverandørene. Det er fortsatt ikke perfekt, men det kan virke som begge løsninger fungerer langt bedre enn de som var på plass tidligere.

Planer fremover

Styret har i løpet av perioden som har vært sett seg ut noen tiltak og områder det bør jobbes videre med inn i fremtidige styreperioder.

For det første må man fortsette arbeidet med å innføre og videreutvikle rutiner og sjekklister for styret og beboere.

Reklamasjonssaker mot utbygger må følges opp videre. Heldigvis er det ikke så mange saker igjen per dags dato tilknyttet fellesareal og bygningsmassen sammenlignet med hva det var i starten av forrige styreperiode, men de krever allikevel tett oppfølging for å bli endelig lukket.

Å få plass bedre telefon og internettdekning i kjellerområdene er en prioritert oppgave for 2026. Det var et tiltenkt arbeid i 2025, men pga. kapasitet og økonomi ble det utsatt. Det vil gjøre det langt lettere å få tekniske løsninger til å fungere og gjøre det langt lettere for beboere som slipper å være redd for å miste dekning hver gang de beveger seg en meter for langt inn mot bod- og garasjeområdene.

Avhengig av vedtak ved generalforsamling så er installasjon av ytterligere sikkerhetstiltak i form av videoovervåkning for utsatte områder i fellesarealene noe som kan prioriteres.

Reforhandling av avtaler. Borettslaget har en rekke service-, vedlikeholds- og tjenesteavtaler med en rekke ulike aktører. Her bør det tas en større gjennomgang slik at man kan få konkurranseutsatt de nåværende avtalene. I noen tilfeller er det nok ønskelig å holde på aktører pga. mulige reklamasjonskrav osv. men det er og en rekke tjenester det bør undersøkes om kan gjøres billigere og bedre av andre aktører.

Videre oppgradering av beplantningen i fellesarealene og takterrassene. Her gjenstår det fortsatt en del arbeid, særlig på takterrassene hvor den nåværende beplantningen er til tider litt vel viltvoksende. Her vil oppgraderingene gjøres i samarbeid med borettslagets hagegruppe. Det foreligger midler fra USBL sitt bomiljøfond i denne sammenhengen.

Borettslaget er i dialog med Street Art Oslo for å se på mulighetene til å få på plass noe passende kunst på betongveggen ved innkjøringen til borettslaget.

Til slutt

Styret vil takke for en hyggelig periode og gi en takk til alle beboere som bidrar til det gode bomiljøet i borettslaget.

Mvh

Jens Skavdal, Signar Slåttøy, Thomas Bruun, Elene Kathrin Kolstad Jenny Wingerei,
Christina Drage

Nr 15

Oppgradering av lekeområder i bakgården

Side 32 av 43

Beskrivelse

I dag består lekeområdet i bakgården av en sandkasse og en liten sklie.

Dette er fine tiltak for de minste barna, men gir begrensede lekemuligheter for litt større barn. Vi ønsker derfor å foreslå en oppgradering av lekeområdet slik at bakgården blir et mer inkluderende og attraktivt uteområde for flere aldersgrupper.

Målet er å skape et trygt, variert og aktivt lekeområde som gir barna mer bevegelse, mestring og lek – og som kan brukes av flere i borettslaget over tid.

Plass 1 - Betongvegg

På murveggen foreslår vi å etablere en klatrevegg på ca. 2-3 meter. Klatregrepene kan monteres direkte i veggen. For å sikre trygg bruk må det etableres et støtabsorberende fallunderlag under klatreveggen.

Vi foreslår også å omdisponere en del av blomsterbedet for å få plass til en snurrekopp og en trampoline, samtidig som vi ivaretar et pent og grønt uttrykk i bakgården.



Nr 15

Side 34 av 43

Plass 1 - Betongvegg

Klatreveggen kan kombineres med veggkunst, slik at klatreveggen integreres i motivet og gir mer farge og liv til den store grå flaten.



Nr 5

Side 35 av 43

Plass 1 - Betongvegg / bed



Klatregrep på vegg
eller

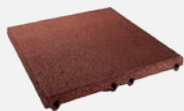


Klatrevegg 3D
kr. 16 259,-

Drensdug
kr. 720,-

Fallunderlag base
kr. 8 976,-

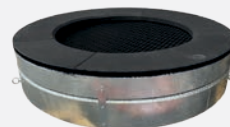
Fallunderlag Lim
kr. 13 063,-



Fallunderlag granulater
kr. 9 471,-



Spinner kopp
kr. 8 494,-



Trampoline
kr. 36 512,-

Totalt: kr. 93 495,-

Nr 5

Plass 2 - Over sklie

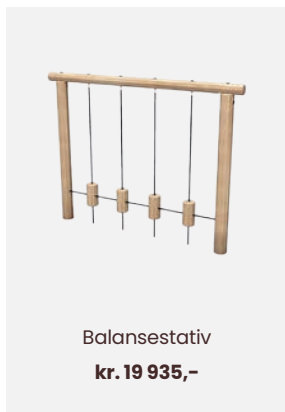
Vi foreslår å etablere en hinderløype i skråningen, slik at vi utnytter området bedre og skaper et aktivt og spennende lekeområde for barna.



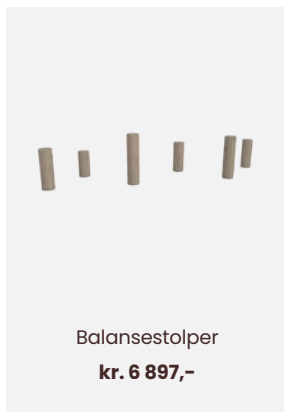
Nr 15

Side 37 av 43

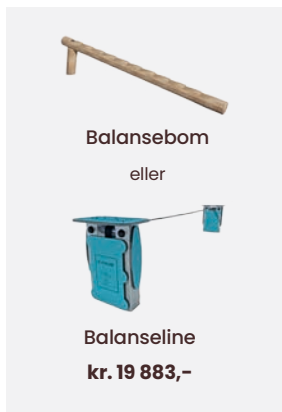
Plass 2 - Over sklie



Balansesativ
kr. 19 935,-



Balansesolper
kr. 6 897,-



Balansbom
eller
Balanseline
kr. 19 883,-



Betong
(Estimert mengde)
kr. 10 800,-

Green Hybrid play)
kr. 0,-

Totalt: kr. 57 515,-

Nr 5

Netting

Vi som foreldre er litt bekymret for fallhøyden ved murkanten. For å øke sikkerheten foreslår vi derfor å etablere et klatrenett som går fra murkanten og ned til bakken.

Tanken er at barna kan bruke nettet både til å klatre over, leke i og eventuelt ligge/hvile på det – samtidig som det fungerer som et tryggere alternativ ved kanten.

Netting

kr. 10 345,-



Nr 15

Side 39 av 43

Montering
kr. 126 400,-

Totalt inkl. mva.

kr. 364 850,-

Det finnes kommunale og nasjonale støtteordninger for lekeplasser og nærmiljøanlegg i Oslo. Slike tilskudd kan i mange tilfeller dekke opptil 50 % av godkjente kostnader, forutsatt at prosjektet oppfyller gjeldende krav og har egenfinansiering.

Leverandør

Vi har valgt Trigonor som leverandør av lekeplassen, da de er kjent for solide, trygge og gjennomarbeidede lekeapparater med lang levetid og høy kvalitet. Løsningene er utviklet med fokus på både lek, sikkerhet og holdbarhet. Det må påregnes noe leveringstid på utstyret, men når alt er på plass, gjennomføres monteringen effektivt på ca. én uke, slik at lekeplassen raskt kan tas i bruk.

Innstilling fra valgkomiteen - 2026

Det ble vedtatt ved generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag den 19. mars 2025 at Monika Kolvik og Kine Berget er medlemmer av valgkomiteen og skal levere innstilling av styremedlemmer i forkant av borettslagets generalforsamling 18. mars 2026.

Valgkomiteen har godkjent informasjon om valgkomiteens sammensetning og kontaktinformasjon publisert av styreleder på Bonabo 27. januar 2026, samt fått styreleders godkjenning til å publisere informasjon om styrets arbeidsoppgaver og hvilke verv som er på valg publisert på borettslagets Facebook-side 16. februar.

Komiteen har hatt dialog med hvert enkelt styremedlem som enten ønsker å trekke seg fra styret eller er på valg i 2026 for å kartlegge interesse for videre arbeid i styret. Det er ikke meldt interesse for styreverv fra andre beboere til valgkomiteen gjennom epost eller Facebook.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder (1 år) – Jens Skavdal. Han ble valgt som styreleder mars 2025 og stiller på gjenvalg. Han har hatt en sentral og verdifull rolle med å strukturere styrets arbeidsoppgaver og styrke dets samarbeidet det siste året. Han har fungert i mange og sammensatte roller opp mot eksterne leverandører, og valgkomiteen har uoppfordret mottatt gode tilbakemeldinger fra flere beboere og samtlige styreverv om hans rolle.

Styremedlem (2 år) – Christina Drage. Hun ble valgt som varamedlem mars 2025 og stiller på valg som nytt styremedlem. Begge styrets varaer har deltatt på styremøter i 2025 og tidvis fungert som styremedlemmer med gode tilbakemeldinger. Deres kjennskap til styrets oppgaver og allerede tette og gode samarbeid gjør de til gode kandidater.

Styremedlem (2 år) – Jenny Pålsson Wingerei. Hun ble valgt som varamedlem mars 2025 og stiller på valg som nytt styremedlem. Begge styrets varaer har deltatt på styremøter i 2025 og tidvis fungert som styremedlemmer med gode tilbakemeldinger.

Deres kjennskap til styrets oppgaver og allerede tette og gode samarbeid gjør de til gode kandidater.

Varamedlemmer (1 år) – valgkomiteen har ingen innstilling til disse rollene.

Vi påpeker at innstillingen er basert på meldt interesse, og det er fullt mulig å stille benkeforslag til alle styrets verv på generalforsamlingen.

Valgkomiteen ønsker å benytte anledningen til å takke Elene Kolstad og Thomas Bruun for deres verdifulle innsats som medlemmer av styret gjennom 2 år, samt Signar Slåttøy sin utrettelige og verdifulle innsats som sittende styremedlem.

Vennlig hilsen

Monika Kolvik og Kine Berget

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Scandic Helsefy, Innspurten 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Wingerei

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt 28

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar 2025/2026 på kr. 150.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekt 4-1, underpunkt (5)

Saken er fremmet av styret.

Vedtekt 4-1, underpunkt (5) omformuleres fra:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

til:

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med klart 2/3 flertall.

5.2 Endring av husordensregler

Styret foreslår at det legges til et punkt til husordensreglene.

14. Møbler, vegger, hekk o.l. på balkong skal som hovedregel ikke være særlig høyere (maksimalt 10 cm over) enn eksisterende rekkverk.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med klart flertall.

5.3 Oppgradering av borettslagets lekeområder

Saken er fremmet av Lekeplassgruppa, Bente Schjøberg, Iris Emilie Holdent, Monika Kolvik, Runa Risnes Hauglund.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede en oppgradering av lekeplassen, søke om midler fra USBL Bomiljøfond og andre aktuelle ordninger, samt gjennomføre innkjøp og montering innenfor budsjett.

Vedtak:

Følgende ble vedtatt med klart flertall:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede en oppgradering av lekeplassen, søke om midler fra USBL Bomiljøfond og andre aktuelle ordninger.

5.4 Forslag om utredning av etablering av felles utestue/allrom på takterrasse ved hus 17

Saken er fremmet av andelseier Monika Kolvik.

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å: utrede tekniske og bygningsmessige forhold (herunder bæreevne, søknadsplikt og nødvendige godkjenninger), innhente foreløpig kostnadsestimat og vurdere finansieringsmuligheter, legge frem en anbefaling og eventuelt konkret forslag til beslutning på senere årsmøte eller ekstraordinært møte.

Vedtak:

Forslaget ble *ikke* vedtatt. Klart flertall imot forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Jens Skavdal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Christina Drage for 2 år.

Valgt ble: Jenny Anita Pålsson Wingerei for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Brysting Kristiansen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Jens Skavdal.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Jens Skavdal (2026-2027)

Styremedlem: Signar Slåttøy (2025-2027)

Styremedlem: Christina Drage (2026-2028)

Styremedlem: Jenny Anita Pålsson Wingerei (2026-2028)

Varamedlem: Kristian Brysting Kristiansen (2026-2027)

Protokoll for Malerhaugveien 15 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Anne Flågen Bergendahl (sign.)
Petter Wingerei (sign.)

18.03.2026
18.03.2026

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 19 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	6 min	0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min	0.6 km
Helsfyr T-bane, buss	11 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min	2.1 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	12 min	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	15 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	3 min	0.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min	1.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

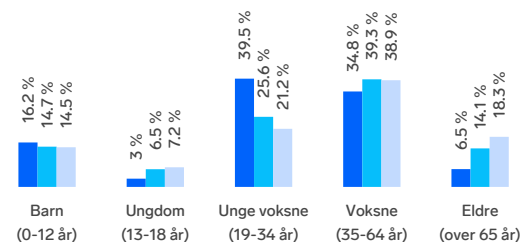
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 117 barn	2 min	0.1 km
Pyntabakken Kanvas-barnehage	2 min	
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min	0.2 km



Dagligvare

Kiwi Ensjø	5 min	
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km





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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

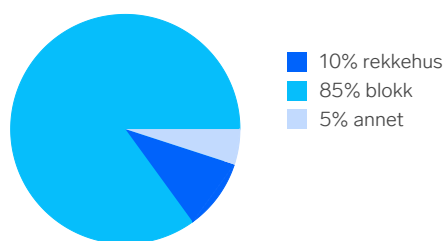
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall 3 min  0.3 km
-  Vålerenga Stadion Aktivitetshall, fotball 11 min  0.9 km
-  Fresh Fitness Ensjø 6 min 
-  FitnessXpress Intility Arena 11 min 

Boligmasse







«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

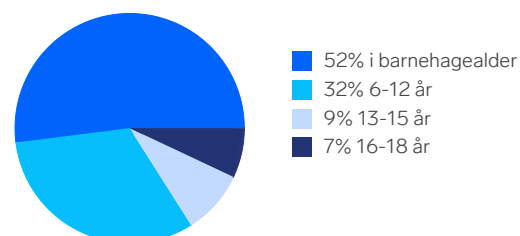
Sitat fra en lokalkjent



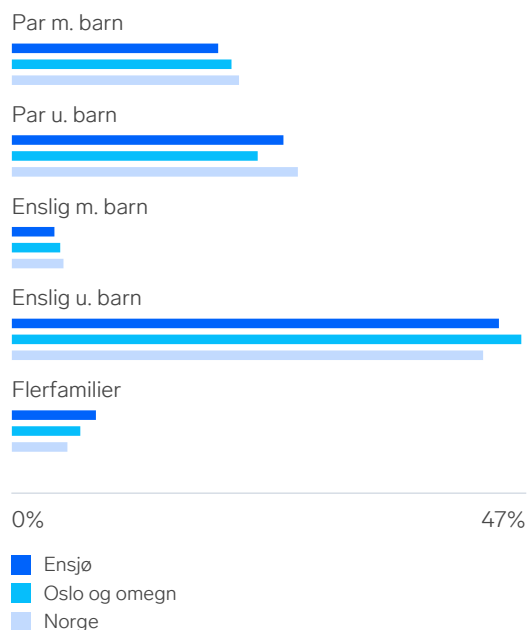
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktoget 6 min 
-  Fyrstikktoget Apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

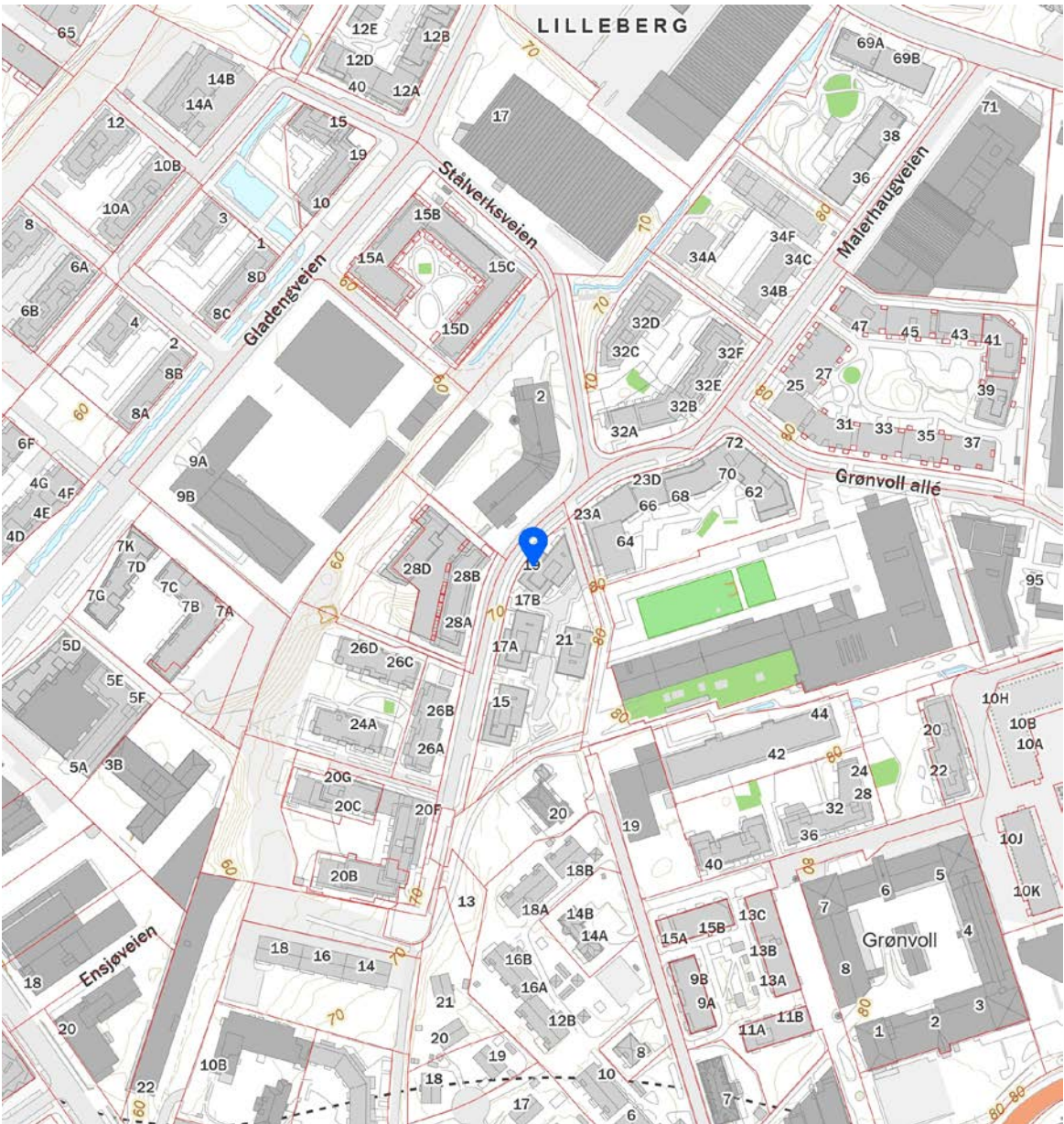
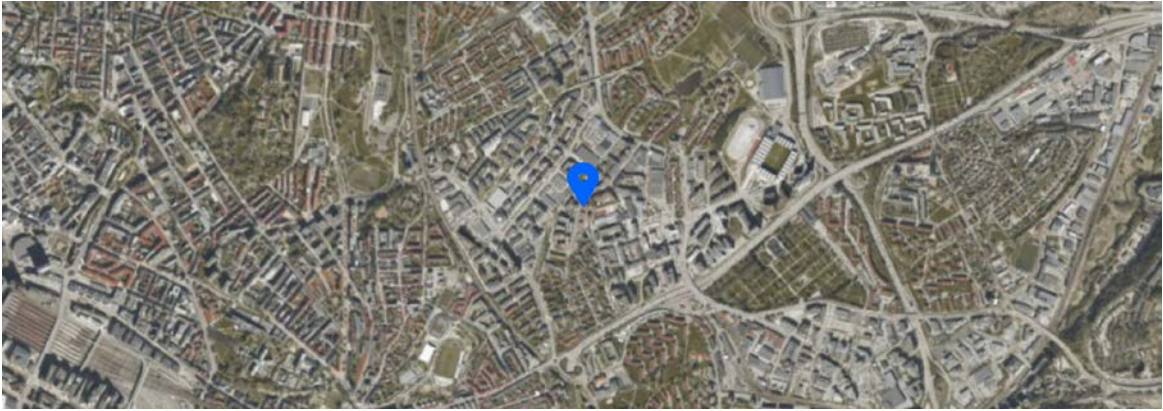


Sivilstand

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

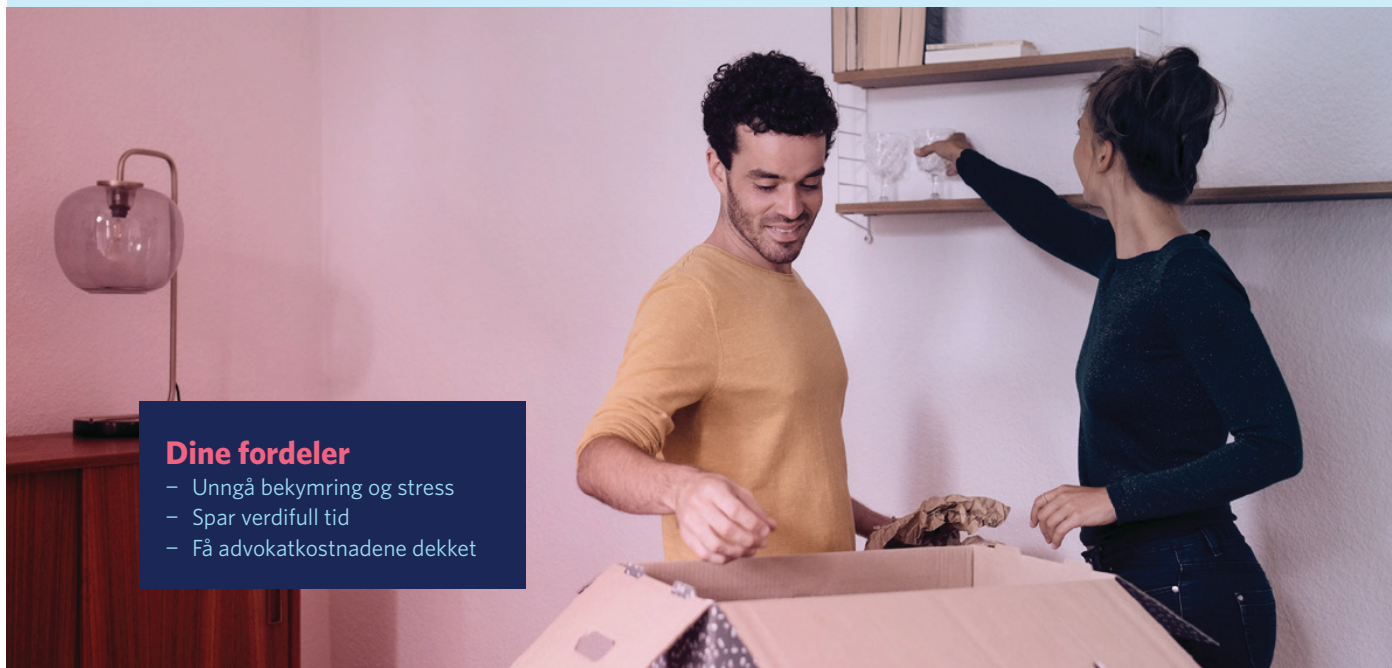


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING