


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Malerhaugveien 15, 0661 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 87

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1012

Referansenummer: GD5292

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



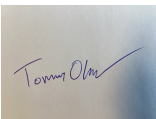
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2024 og fremstår med gjennomgående god standard, moderne løsninger og normalt vedlikeholds nivå. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige avvik, og bygningsdelene fremstår i hovedsak med forventet tilstand og funksjon ut fra byggeår. Det anbefales normalt periodisk vedlikehold og oppfølging i henhold til produsentenes anbefalinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Entrédør i massiv eik med brannklasse B30 og lydklasse 43 dB. To-fløyet balkongdør i trekonstruksjon med 3-lags energiglass. Fra stuen er det adkomst til en romslig markterrasse/platting på ca. 12 m². Terrassen er oppført med terrassebord av trykkimpregnert trevirke og gir gode oppholdsmuligheter utendørs. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av 1-stavs parkett på betongdekke med vannbåren gulvvarme. Bad har flislagt gulv. Vegger består hovedsakelig av malte gipsflater på stenderverk, med flislagte vegger på bad. Himlinger består av malte og sparklete overflater av gips og betong. Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom samt ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad. Etasjeskiller av betongdekker med påstøp, trinnlydisolasjon og vannbåren gulvvarme. Konstruksjonen er utført i henhold til byggeårets standard. Innvendig trapp utført i treverk med lakkerte/beisede vanger og rekkverk.. Trappen gir adkomst til hems og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Boligen har fabrikkmalte innerdører av treverk, bestående av både slagdører og skyvedører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeåret med flislagte gulv- og veggoverflater. Våtrommet er utført med membran og sluk, og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, speil, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og gulvvarme. Vegger med keramiske fliser og sementbaserte fuger. Himling med malte overflater av gips og innfelte downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk er ca. 40 mm fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet fremstår utført i henhold til byggeårets standard. Badet har plastsluk med klemring. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon. Innredningen består av servantinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassvegger, veggmontert toalett med innebygd systerne samt opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte områder. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk er veiledende og gir ingen garanti for at konstruksjonen er fri for fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem. Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket er integrert i boligens ventilasjonssystem og er plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system. Rørskap er plassert i boligen og var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført med avløpsrør av plast. Synlige deler av installasjonen var tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting i boligen.

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmeanlegget er tilkoblet byggets sentrale energiforsyning og fordeles via fordelerskap i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg fra byggeåret.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

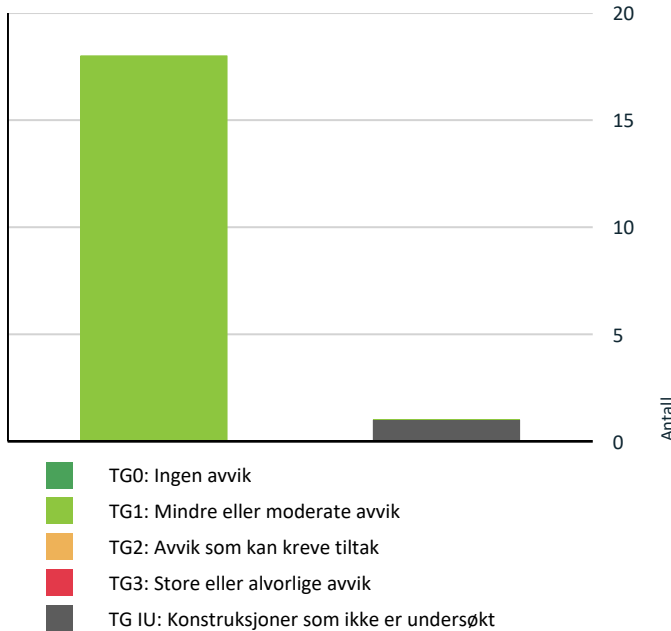
Boligbygg med flere boenheter

- 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2024. Bygningen er oppført etter byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet og fremstår med normal god standard ut fra alder.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Bygningen fremstår med normal god standard ut fra alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vedlikehold
Bygningen er av nyere dato og det er ikke registrert behov for ekstraordinært vedlikehold utover normalt periodisk vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Entrédør i massiv eik med brannklasse B30 og lydklasse 43 dB. To-fløyet balkongdør i trekonstruksjon med 3-lags energiglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen er det adgang til en romslig markterrasse/platting på ca. 12 m². Terrassen er oppført med terrassebord av trykkimpregnert trevirke og gir gode oppholdsmuligheter utendørs. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av 1-stavs parkett på betongdekke med vannbåren gulvvarme. Bad har flislagt gulv. Vegger består hovedsakelig av malte gipsflater på stenderverk, med flislagte vegger på bad. Himlinger består av malte og sparklete overflater av gips og betong. Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom samt ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekker med påstøp, trinnlydisolasjon og vannbåren gulvvarme. Konstruksjonen er utført i henhold til byggeårets standard.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp utført i treverk med lakkerte/beisede vanger og rekkverk. Trappen gir adgang til hems og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte innerdører av treverk, bestående av både slagdører og skyvedører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med flislagte gulv- og veggoverflater. Våtrommet er utført med membran og sluk, og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, speil, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og gulvvarme.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med keramiske fliser og sementbaserte fuger. Himling med malte overflater av gips og innfelte downlights.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk er ca. 40 mm fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet fremstår utført i henhold til byggeårets standard.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servanttinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassvegger, veggmontert toalett med innebygd susterne samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte områder. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk er veiledende og gir ingen garanti for at konstruksjonen er fri for fukt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket er integrert i boligens ventilasjonssystem og er plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system. Rørskap er plassert i boligen og var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført med avløpsrør av plast. Synlige deler av installasjonen var tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting i boligen.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmeanlegget er tilkoblet byggets sentrale energiforsyning og fordeles via fordelerskap i boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert for kontroll av elektriske anlegg. Kommentarene vedrørende dette punktet er basert på visuell observasjon og generell bygningsfaglig kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som følger av Forskrift til avhendingslova, og det er ikke foretatt målinger eller funksjonstesting som krever spesialkompetanse eller autorisasjon.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

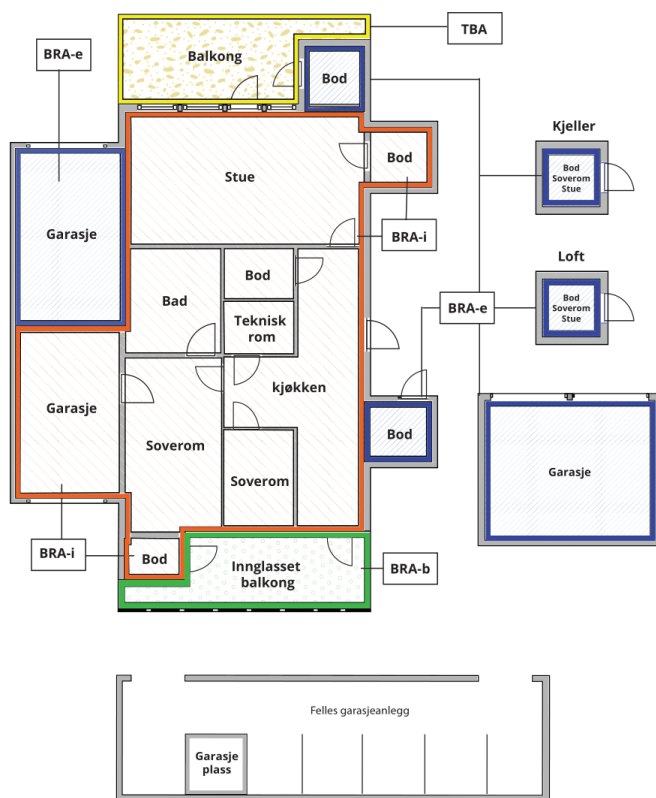
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	39			39	12	6	45
SUM	39				12	6	45
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Boligen har et måleverdig bruksareal (BRA-i) på 39 m². Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom, og ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad. Det er etablert hems på ca. 6 m². På grunn av målt takhøyde på ca. 1,8 m tilfredsstillers hems ikke kravene til måleverdig areal og er derfor ikke medregnet i boligens BRA. Hemsene representerer likevel et nyttig tilleggsareal.

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
01.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Malerhaugveien 15

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Malerhaugen i Oslo kommune. Området er attraktivt og sentralt beliggende med nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger, servicetilbud, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser hos Oslo kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, interne gangarealer, beplantning og øvrige fellesarealer tilknyttet borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift, vedtekter og salgsoppgave for nærmere opplysninger om tinglyste rettigheter, heftelser og andre forhold vedrørende eiendommen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

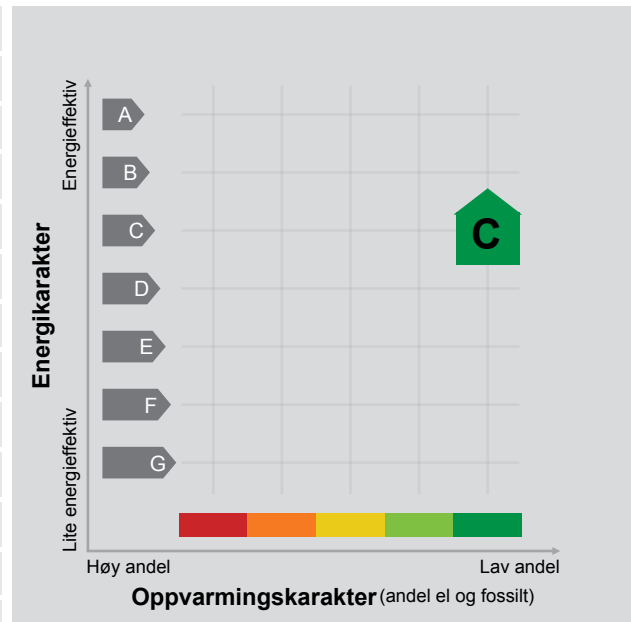
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 15
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300844593
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	2a03b916-e355-4bb7-8e1a-cbbe024cb408
Dato	08.03.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	6530
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 15
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0101
Dato: 08.03.2024 12:44:44
Energimerkenummer: 2a03b916-e355-4bb7-8e1a-cbbe024cb408

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 130
Bruksnummer: 87
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300844593

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	3 228 m ²
Areal tak	1 539 m ²
Areal gulv	1 511 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 536 m ²
Oppvarmet BRA	6 530 m ²
Totalt BRA	6 530 m ²
Oppvarmet luftvolum	19 264 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	91,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.12.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,86
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,89

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	100,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	690 189 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	450 167 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	690 189 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	263 726 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	426 463 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	690 189 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,0 %
--------------------------------------	--------

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:
Robert Sømod

Vår ref. (saksnr.):
202008168 - 67
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Andreas Juul Bergene

Dato: 26.01.2024

Adresse: MALERHAUGVEIEN 15 - 21

Eiendom: 130/87/0/0

Tiltakshaver: MALERHAUGVEIEN 15

Søker: DARK ARKITEKTER AS

BORETTSLAG

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Malerhaugveien 15 - 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fire boligblokker på lokk som vi mottok 22.12.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at mindre justeringsarbeider som beslag, tømmer, listing og gerikter samt beplantning og oppfylling av jord.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.01.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau og annen veggrunn-grøntareal langs Malerhaugveien
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, 01.09.2024, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

MALERHAUGVEIEN 15 BORETTSLAG, c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



S-5071

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 15

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201412919](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Malerhaugveien 15

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 130/87,183,24,17,93 (grøntområdet) og del av 133/88
Kartnummer OIB-201412919, datert 16.02.2017 og revidert 27.06.2019

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å sikre mulighet for oppføring av boligbebyggelse med henvendelse mot Malerhaugveien samt å tilrettelegge for fremføring av offentlig tilgjengelig turvei.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Åpen og lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspålydende tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

3. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1) boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overstige 7500 m² BRA. Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan. Arealer under terreng for parkering, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal etableres et lokale for relevante delingstjenester for verktøy, sportsutstyr og lignende på minimum 75 m².

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for parkeringskjeller og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.

Der det ikke skal være integrerte balkonger tillates disse utkraget med inntil 2,0 m fra fasadeliv og inntil 2,0 m utover byggegrense. På fasader mot Malerhaugveien skal det være fri høyde på min 4,5 m fra terreng til underkant dekke på balkonger. Ytre forrykkede fasadeliv mot Malerhaugveien og ytre fasadeliv mot uteoppholdsareal på lokk skal ha integrerte balkonger. Det tillates balkonger med 2,0 m utkragning over byggegrense på det østre boligvolumet. Balkonger kan utgjøre maks 40 % av fasaden.

Trapper, ramper, overvannsmagasiner, dypoppsamlere for renovasjon, trafostasjoner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

3.3 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor de regulerte høyder som angitt på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 m tillates kun takoppbygg for trapp/heis for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks. 20 % av underliggende takflate. Takoppbygg skal trekkes inn minimum 3 m fra underliggende plans fasadeliv mot gate og 1,5 m fra underliggende plans fasade mot gårdsrom.

3.4 Utforming av bebyggelsen

Fasadene mot Malerhaugveien skal ha vertikale brudd og tydelig fremstå som to parallellforskjøvne volumer.

Bebyggelsens gavler skal behandles som fasader, særlig mot offentlige gangforbindelser som turveier både mot nord og mot sør i planområdet.

For bebyggelsen langs Malerhaugveien skal boligens inngangsparti i 1. etasje, som er tilknyttet felles trapperom, ligge henvendt mot gaten.

Delingslokalet skal ha inngang mot Malerhaugveien. Delingslokalets fasade skal være åpen, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Malerhaugveien.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates etablert takterrasser. Rekkverk skal utformes åpent og transparent.

På takene der det ikke etableres takterrasse, skal det etableres vegetasjonsdekke.

3.5 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leilighetene kan være på 35-50 m² BRA. Minimum 40 % av leilighetene skal være på over 80 m² BRA, hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

Ensidige orienterte leiligheter mot nord tillates ikke.

3.6 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligens bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00. Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 20 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minimum 1 m. Det skal være variert beplantning som inkluderer trær i uteoppholdsarealene.

Uteoppholdsarealene skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellige typer beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne.

Areal mellom bebyggelsen og skjæring i terrenget skal etableres på nivå med øvre terrengnivå og skjæring i terrenget mellom byggene skal tas opp ved bruk av flere nivåer og etablering av vegetasjon. Det skal etableres en vegetasjonsbuffer mot turveien i den sørlige delen av planområdet. Det tillates etablert forstøtningsmur for turvei og annet vegteknisk som er nødvendig for å få fremført tilgrensende turvei.

Arealet mellom bebyggelsens fasade og fortau langs Malerhaugveien skal utformes for mindre oppholdssituasjoner. Arealene skal opparbeides med bestandige materialer av høy kvalitet. Plassen foran delingstjenestene i nord skal utformes med faste sittemøbler, et tre, beplantningsareal for fordrøyning og infiltrasjon av overvann, sykkelparkering og belysning. Plassen ved trappen skal utformes med fast sittemøbel, et tre, beplantningsareal for fordrøyning og infiltrasjon av overvann og belysning. For hver leilighetsinngang skal det etableres en fast benk og et plantefelt for planter med romgivende egenskaper, og helårlig pryddverdi eller interesse.

3.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan for området for boligbebyggelse og kombinert formål i målestokk 1:200.

Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier, renovasjonsløsning og standplass for renovasjonsbil, oppstillingsplass for brannbil og overvannshåndtering.

3.8 Krav til blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,7. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

3.9 Avkjørsel

Bebyggelsen skal ha avkjørsel fra Malerhaugveien som vist med pil på plankartet.

3.10 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter beregning angitt nedenfor. Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Det tillates ikke bilparkering på terreng.

Bilparkering kan etableres med 0,4-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig, hvorav minst 20 % av plassene skal ha tilgang til ladestasjoner.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal etableres med 3 plasser per 100 m² BRA bolig.

Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng.

Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler), med tilgang til ladepunkt for el-sykler.

Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med plass for vask og luftpumpe.

Det skal avsettes arealer til vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk og ekstradeler.

3.11 Støy

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

3.12 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Sammen med søknad om rammetillatelse for fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal uttalelse fra VAV vedlegges.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal

Grøntareal skal være offentlig, skal beplantes og utformes for håndtering av overvann.

Sammen med søknad om rammetillatelse for annen veigrunn/grøntareal skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

5. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde (del av sentral tverrforbindelse)

Friområdet skal være offentlig. I friområdet skal det opparbeides turvei.

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før rammetillatelse

6.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse skal utomhusplan være godkjent i henhold til punkt 3.7.

6.2 Byggeplan

Før det gis rammetillatelse til fortau og annen veggrunn skal byggeplan for offentlig fortau og annen veggrunn være godkjent av Bymiljøetaten.

Før igangsettingstillatelse

6.3 Grønvoll park og turvei (del av sentral tverrforbindelse)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park som ligger utenfor planområdet og turvei som ligger innenfor planområdet i sør være sikret opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk

6.4 Utomhus

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

6.5 Fortau og annen veggrunn-grøntareal langs Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau og annen veggrunn – grøntareal være opparbeidet.

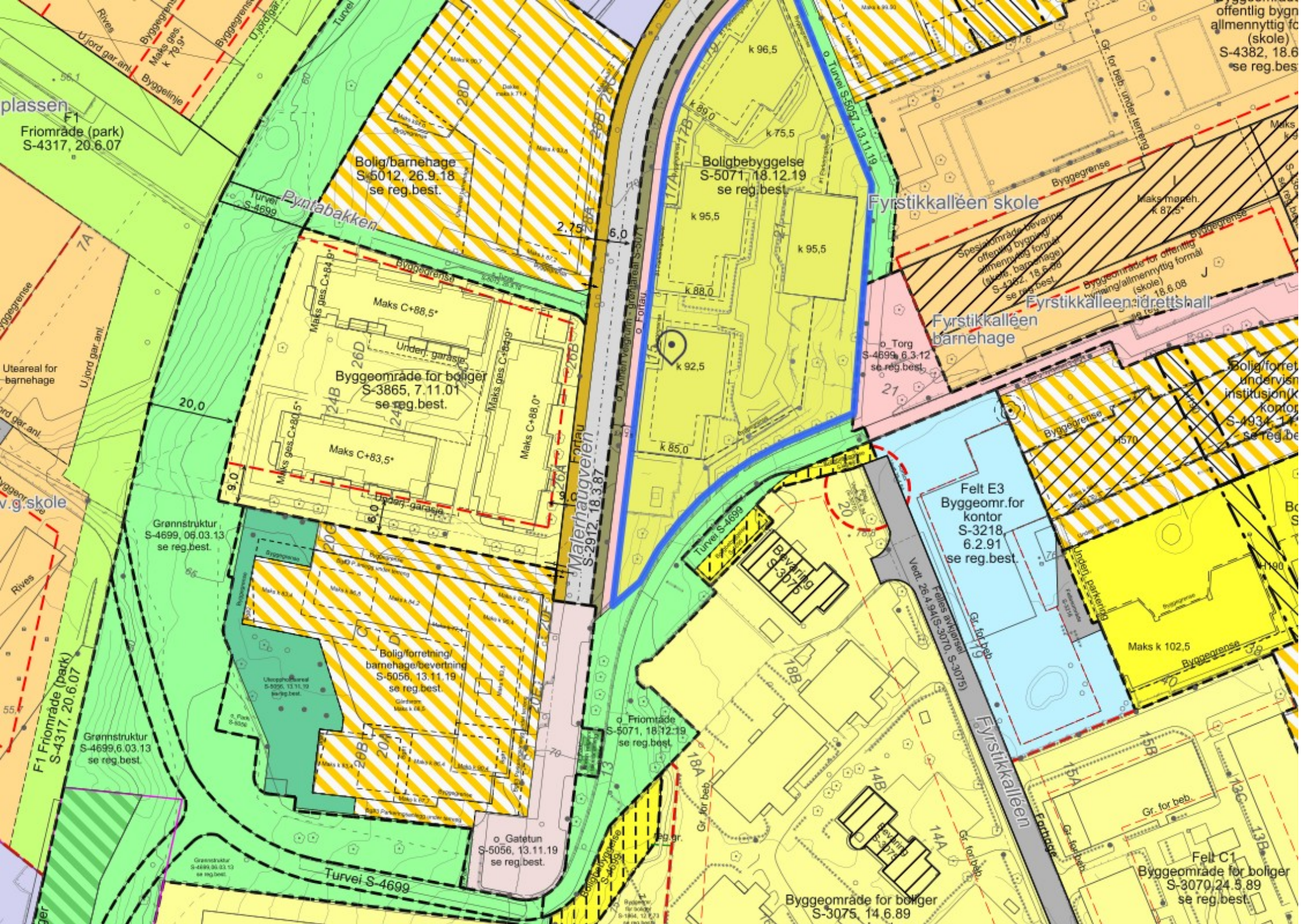
6.6 Delingstjenester

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal lokaler for delingstjenester være etablert i tråd med punkt 3.1.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 444.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.



F1 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07

Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
se reg.best.

Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
se reg.best.

Fyristikkalléen skole

Fyristikkalléen idrettshall

Fyristikkalléen barnehage

Byggeområde for boliger
S-3865, 7.11.01
se reg.best.

Felt E3
Byggeomr. for kontor
S-3218, 6.2.91
se reg.best.

F1 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07

Bolig/forretning/
barnehage/bevartning
S-5056, 13.11.19
se reg.best.

Friområde
S-5071, 18.12.19
se reg.best.

Byggeområde for boliger
S-3075, 14.6.89

Felt C1
Byggeområde for boliger
S-3070, 24.5.89
se reg.best.

offentlig bygn
allmenntytlig fo
(skole)
S-4382, 18.6
se reg.best

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 1 av 2

Malerhaugveien 15 Borettslag	Vår ref.: 1659/1	Fødselsdato eier: 11.04.1965
Malerhaugveien 15	Type: Borettslag tilknyttet	
0661 OSLO	Eiere: Liv Hege Strømberg	
Organisasjonsnr: 923 659 471	Andelsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 12 677

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	9 358
	Felleskostnader	1 817
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	418
Måler:	1659 Ista avleser - Fjernvarme: 1659/1 Fjernvarme (16591 - 1)	591
	1659 Ista avleser - Kaldtvann: 1659/1 Kaldtvann (16593 - 1)	493

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):	2 250 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 250 000
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 21.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 21.05.2026: 259 217 000

Andel av saldo: 2 250 000

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 2 794,00 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

	Gjeld:	2 250 000	Andre inntekter:	596
Annen formue:	8 164	Utgifter:	118 987	

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 500 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Gårds/bruksnr: 130/87

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 2 av 2

Malerhaugveien 15 Borettslag	Vår ref.: 1659/1	Fødselsdato eier: 11.04.1965
Malerhaugveien 15	Type: Borettslag tilknyttet	
0661 OSLO	Eiere: Liv Hege Strømberg	
Organisasjonsnr: 923 659 471		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP5427057

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.01.2024	Første innflytting:	30.01.2024	SSBnr:	U0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	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 eiendomsskatteseddler 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



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 forsikringsaker.
- 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 Trignonor 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 granulatunderlag 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
INNETEKT					
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

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/feiing	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	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367998966 har første avdrag 30.06.2034 med kr 967 281	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 pantesikrede 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 pantesikrede 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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



QES

 bankID



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 forseglest 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 julegrantenning 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

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.

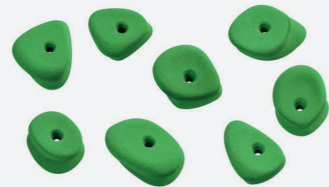


Plass 1 - Betongvegg

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



Plass 1 - Betongvegg / bed



Klatregrep på vegg
eller



Klatrevegg 3D
kr. 16 259,-

Drensdok
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,-

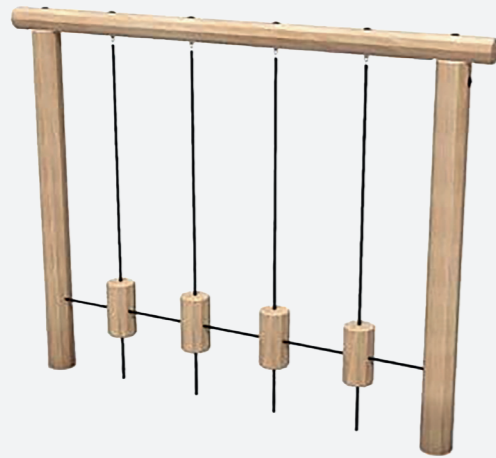
Totalt: kr. 93 495,-

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.



Plas 2 - Over sklie



Balansesstativ
kr. 19 935,-



Balansesstolper
kr. 6 897,-



Balanserbom
eller



Balanseline
kr. 19 883,-

Betong
(Estimert mengde)

kr. 10 800,-



Green Hybrid play)
kr. 0,-

Totalt: kr. 57 515,-

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,-



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

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 (boret) 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) 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 kjørebane
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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav

•

som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 17:30 - Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Elene Kathrin Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 39

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 40

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 129 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret

Styret ved Malerhaugveien 15 borettslag består per dags dato av styreleder, 2 ordinære styremedlemmer og 3 varamedlemmer. De ordinære styremedlemmene (inkludert styreleder) velges for en toårsperiode, varamedlemmer for en ettårsperiode.

Ansvarsområdet for styremedlemmer og varamedlemmer er i utgangspunktet ikke likt, f.eks. har styremedlemmer rett til å bestille arbeid som medfører kostnader (rett til å fakturere), mens varamedlemmer i utgangspunktet ikke har dette.

Dagens innordning har noen innebygde svakheter. For det første er det unødvendig med 3 varamedlemmer (ett per styremedlem), da det virker særs lite sannsynlig at det oppstår en situasjon hvor alle ordinære styremedlemmer vil være utilgjengelig uten at dette ville uansett medført endringer i styresammensetningen. En mer fornuftig sammensetning ville vært fire ordinære styremedlemmer med to varamedlemmer, slik at man får flere styremedlemmer som kan gjøre en jobb til det fulle.

Det er videre et spørsmål om styreleder bør velges for en toårsperiode. Dette praktiseres noe ulikt fra borettslag til borettslag. Her veies forutsigbarhet opp mot beboernes mulighet til å påvirke styre og stell av eget lag, all den tid styreleder er den klart viktigste rollen i styret. Gitt at dette er en såpass viktig rolle for styret og borettslaget i sin helhet anbefales det at valgperioden reduseres til 1 år.

Det foreslås for øvrig at ved eventuell endring av vedtektene oppdateres valgperiodene for eksisterende medlemmer til å

Forslag til vedtak:

Punkt 8-1 endres fra:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer

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

til

(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.

Ved endring av vedtektene utløses det automatisk valg av ny styreleder ved årets generalforsamling slik at valgperiode er i tråd med vedtektene.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

5.2 Styret

Saken er i praksis et mistillitsforslag til sittende styret, hvor det bes om at styret stiller sine plasser til disposisjon. Begrunnelsen er å finne i oversendt brev som kan utdypes av innsender og underskrivende ved behov og er vedlagt saken. Misnøyen omhandler oppfølgingen av visse enkeltsaker og manglende kommunikasjon og tilstedeværelse generelt.

Forslag til vedtak:

Styret stiller sine plasser til disposisjon. Det bes om at hvis styremedlemmer vil bli gjenværende at dette begrunnes av de respektive medlemmene.

Vedtak:

Forslaget om mistillit til styret fikk ingen stemmer.

5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter

Det er vanlig i de fleste mellomstore og store borettslag at man har en valgkomite som jobber for å innhente kandidater til styreverv. Per dags dato er ikke dette etablert ved Malerhaugveien 15 borettslag. Det anbefales at generalforsamlingen tar stilling til hvorvidt det skal etableres en valgkomite for Malerhaugveien 15. Hvis dette ønskes etablert må medlemmer velges og tilhørende vedtekter (og retningslinjer) oppdateres.

Forslag til vedtak:

Det etableres en valgkomité for Malerhaugveien 15 bestående av to medlemmer. Medlemmene i valgkomiteen velges for en ettårsperiode.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor andelseierne ved borettslagets generalforsamlinger. Det vil si at valgkomiteen tar selvstendige vurderinger og er ikke styrt av det sittende styre. Vedtektene beskriver ansvar og retningslinjer for arbeidsform for valgkomiteen.

Nytt punkt i vedtektene: Punkt 12 etableres:

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.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.4 Endring av vedtekter

Saken omhandler noen mindre endringer av vedtektene. Spesifikt så ønskes det at man også gjennomgår budsjett for inneværende år ved generalforsamling, samt at valg av valgkomite tas med inn i vedtektene. I tillegg er det en språklig presisering rundt ett eksisterende punkt.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til under punkt 9-4 i vedtektene:

- Budsjett for inneværende år gjennomgås
- Valg av valgkomite (hvis valgkomite etableres)

Eksisterende formulering

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Endres til:

Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.5 Endring av husordensregler

Forslaget går ut på å tydeliggjøre enkelte punkter ved husordensreglene tilknyttet hva slags type gjenstander som er tillatt på balkong og eller markterrasse, i tillegg til en presisering rundt eksisterende punkt.

Forslag til vedtak:

Følgende punkt legges til:

Elektrisk brannfarlig utstyr som hvitevarer o.l. skal ikke oppbevares på balkong eller markterrasse.

Følgende punkt foreslås endret:

Punkt 5:

Montering av antenner, 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.

Endres til:

Montering av antenner, parabol, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning vil beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt mot en stemme.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ny styreleder skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring foreslått i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges en ny styreleder for en periode på 1 eller 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Jens Skavdal - for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nye styremedlemmer skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges 2 eller 1 nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Bruun - for 2 år.

Valgt ble: Signar Slåttøy - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 vedtas skal det velges 2 eller 3 nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Jenny Anita Pålsson Wingerei - for 1 år.

Valgt ble: Christina Drage - for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Tradisjonelt er det styreleder som møter på vegne av borettslaget.

Vedtak:

Valgt ble: Jens Skavdal.

Andre interesserte kan evt. henvende seg til styret.

6.5 Valg av valgkomite

Hvis vedtektsendring rundt valgkomite stemmes frem skal det velges 2 medlemmer i valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Monika Kolvik - for 1 år.

Valgt ble: Kine Berget - for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Jens Skavdal

Styremedlem Elene Kathrin Kolstad

Styremedlem Thomas Bruun

Styremedlem Signar Slåttøy

Varamedlem Jenny Anita Pålsson Wingerei

Varamedlem Christina Drage

Protokoll for Malerhaugveien 15 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Elene Kathrin Kolstad (sign.)	19.03.2025

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 avlesning 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 markterasse.
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.



INNKALLING 2025

Malerhaugveien 15 Borettslag

Onsdag 19.03.2025 kl. 17:30

Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo

Etter generalforsamlingen avholdes det beboermøte

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 17:30 - Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo

Etter generalforsamlingen avholdes det beboermøte i samme lokaler.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret
- 5.2 Styret
- 5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter
- 5.4 Endring av vedtekter
- 5.5 Endring av husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 129 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret

Styret ved Malerhaugveien 15 borettslag består per dags dato av styreleder, 2 ordinære styremedlemmer og 3 varamedlemmer. De ordinære styremedlemmene (inkludert styreleder) velges for en toårsperiode, varamedlemmer for en ettårsperiode. Ansvarsområdet for styremedlemmer og varamedlemmer er i utgangspunktet ikke likt, f.eks. har styremedlemmer rett til å bestille arbeid som medfører kostnader (rett til å fakturere), mens varamedlemmer i utgangspunktet ikke har dette.

Dagens innordning har noen innebygde svakheter. For det første er det unødvendig med 3 varamedlemmer (ett per styremedlem), da det virker særs lite sannsynlig at det oppstår en situasjon hvor alle ordinære styremedlemmer vil være utilgjengelig uten at dette ville uansett medført endringer i styresammensetningen. En mer fornuftig sammensetning ville vært fire ordinære styremedlemmer med to varamedlemmer, slik at man får flere styremedlemmer som kan gjøre en jobb til det fulle.

Det er videre et spørsmål om styreleder bør velges for en toårsperiode. Dette praktiseres noe ulikt fra borettslag til borettslag. Her veies forutsigbarhet opp mot beboernes mulighet til å påvirke styre og stell av eget lag, all den tid styreleder er den klart viktigste rollen i styret. Gitt at dette er en såpass viktig rolle for styret og borettslaget i sin helhet anbefales det at valgperioden reduseres til 1 år.

Det foreslås for øvrig at ved eventuell endring av vedtektene oppdateres valgperiodene for eksisterende medlemmer til å være i tråd med nye vedtekter.

Forslag til vedtak: Punkt 8-1 endres fra:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer

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

til

(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.

Ved endring av vedtektene utløses det automatisk valg av ny styreleder ved årets generalforsamling slik at valgperiode er i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget. Ved foreslått endring vil det være 2 styremedlemmer som velges for en 2-års periode ved årets valg i tillegg til en styreleder for 1 år. Styreleder er den viktigste rollen i ett borettslag og styret mener det er fornuftig at beboerne får ta en reell vurdering av utførelsen av denne rollen oftere enn hvert andre år.

Avhengig av utfall i sak 5.2 vil man gjennom disse endringene ha en naturlig rullering av styremedlemmer på valg i årene fremover, noe som forhindrer at alle styremedlemmer er på valg samtidig.

5.2 Styret

Saken er i praksis et mistillitsforslag til sittende styret, hvor det bes om at styret stiller sine plasser til disposisjon. Begrunnelsen er å finne i oversendt brev som kan utdypes av innsender og underskrivende ved behov og er vedlagt saken. Misnøyen omhandler oppfølgingen av visse enkeltsaker og manglende kommunikasjon og tilstedeværelse generelt.

Forslag til vedtak: Styret stiller sine plasser til disposisjon. Det bes om at hvis styremedlemmer vil bli gjenværende at dette begrunnes av de respektive medlemmene.

Styrets innstilling: Styret tar kritikken til etterretning. Styret er avhengig av beboernes tillit og har ingen interesse av å beholde sin posisjon hvis den ikke er tilstede. Derfor stiller styret i utgangspunktet sine plasser til disposisjon hvis dette ønskes av generalforsamlingen.

Men styret ønsker samtidig å påpeke at hvis vedtektsendring i sak 5.1 godkjennes vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg uansett. Det er generelt uheldig hvis hele styret går av samtidig. Videre er det slik at hvis sak 5.1 blir vedtatt så vil man få alternerende styreperioder i årene fremover da sittende styremedlem vil ha 1 år igjen før evt. ny valgperiode, og to nye medlemmer vil velges for en 2-årsperiode ved årets generalforsamling. Da får man en naturlig rulling i årene fremover.

Hvis vedtektsendringer i sak 5.1 vedtas av generalforsamlingen, så anbefaler styret at saken trekkes.

Hvis vedtektsendringer i sak 5.1 ikke vedtas av generalforsamlingen stiller styret sine plasser til disposisjon.

5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter

Det er vanlig i de fleste mellomstore og store borettslag at man har en valgkomite som jobber for å innhente kandidater til styreverv. Per dags dato er ikke dette etablert ved Malerhaugveien 15 borettslag. Det anbefales at generalforsamlingen tar stilling til hvorvidt det skal etableres en valgkomite for Malerhaugveien 15. Hvis dette ønskes etablert må medlemmer velges og tilhørende vedtekter (og retningslinjer) oppdateres.

Forslag til vedtak: Det etableres en valgkomité for Malerhaugveien 15 bestående av to medlemmer. Medlemmene i valgkomiteen velges for en ettårsperiode.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor andelseierne ved borettslagets generalforsamlinger. Det vil si at valgkomiteen tar selvstendige vurderinger og er ikke styrt av det sittende styre. Vedtektene beskriver ansvar og retningslinjer for arbeidsform for valgkomiteen.

Nytt punkt i vedtektene: Punkt 12 etableres:

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.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget. Styret ser imidlertid at det kan oppstå situasjoner der ingen kandidater melder seg til valgkomiteen. Hvis dette skjer foreslår styret at vedtektsendringene frafaller og heller tas opp ved en senere generalforsamling ved behov.

5.4 Endring av vedtekter

Saken omhandler noen mindre endringer av vedtektene. Spesifikt så ønskes det at man også gjennomgår budsjett for inneværende år ved generalforsamling, samt at valg av valgkomite tas med inn i vedtektene. I tillegg er det en språklig presisering rundt ett eksisterende punkt.

Forslag til vedtak: Følgende legges til under punkt 9-4 i vedtektene:

- Budsjett for inneværende år gjennomgås
- Valg av valgkomite (hvis valgkomite etableres)

Eksisterende formulering

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Endres til:

- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

5.5 Endring av husordensregler

Forslaget går ut på å tydeliggjøre enkelte punkter ved husordensreglene tilknyttet hva slags type gjenstander som er tillatt på balkong og eller markterrasse, i tillegg til en presisering rundt eksisterende punkt.

Forslag til vedtak: Følgende punkt legges til:

Elektrisk brannfarlig utstyr som hvitevarer o.l. skal ikke oppbevares på balkong eller markterrasse.

Følgende punkt foreslås endret:

Punkt 5:

Montering av antenner, 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.

Endres til:

Montering av antenner, paraboler, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning vil beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mithunan Sivagnanam
Styremedlem, Kristian Boylan
Styremedlem, Elene Kathrin Kolstad
Varamedlem, Thomas Bruun
Varamedlem, Jenny Anita Pålsson Wingerei
Varamedlem Jens Skavdal

6.1 Valg av leder

Ny styreleder skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring foreslått i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges en ny styreleder for en periode på 1 eller 2 år.

Styrets innstilling: Ny styreleder velges for en periode på 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nye styremedlemmer skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges 2 eller 1 nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Styrets innstilling: 2 styremedlemmer velges for en periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 vedtas skal det velges 2 eller 3 nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

Styrets innstilling: To varamedlemmer velges for en periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Tradisjonelt er det styreleder som møter på vegne av borettslaget.

Styrets innstilling: Styreleder stiller som deler delegat på Usbls generalforsamling 05.05.2025.

6.5 Valg av valgkomite

Hvis vedtektsendring rundt valgkomite stemmes frem skal det velges 2 medlemmer i valgkomiteen.

Styrets innstilling: Det velges 2 medlemmer til valgkomiteen (hvis valgkomite etableres) for en periode på 1 år. Hvis ingen melder seg fjernes punkt om valgkomite fra vedtektene.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-126 070 000	-126 070 000
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	459 335	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-415 660 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	278 321 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	263 839 000	0
B. Årets endring disponible midler	126 959 335	0
C. Disponible midler	889 335	-126 070 000
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 943 374	445 000
Kortsiktig gjeld	-2 054 039	-126 515 000
C. Disponible midler	889 335	-126 070 000

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

Resultatregnskap 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 104 755	16 278	21 069 400	18 339 881
Sum leieinntekt		17 104 755	16 278	21 069 400	18 339 881
Andre inntekter					
Tilskudd		25 000	0	0	0
Diverse inntekt	2	15 549	0	0	0
Sum annen inntekt		40 549	0	0	0
Sum inntekt		17 145 304	16 278	21 069 400	18 339 881
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	18 000	18 500
Styrehonorar		0	0	129 000	129 000
Driftskostnad					
Energikostnad		67 414	0	205 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	4	906 053	0	712 000	768 700
Kommunale avgifter/renovasjon		259 909	0	304 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	39 734	0	10 000	38 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	65 294	0	31 000	175 000
Reparasjon og vedlikehold	7	214 442	0	759 400	684 519
Revisjonshonorar		7 358	14 000	9 000	7 500
Forretningsførerhonorar		140 250	0	110 000	159 000
Andre honorar	8	112 835	14 115	65 000	92 950
Kontorkostnad		715	0	2 000	0
TV/bredbånd		302 598	0	350 000	360 344
Kontingent og gaver		3 100	0	26 000	25 800
Forsikring		203 697	0	301 000	282 300
Andre kostnader	9	16 773	4 301	37 000	23 500
Sum kostnad		2 340 171	32 416	3 068 400	3 171 613
Driftsresultat før IN		14 805 132	-16 138	18 001 000	15 168 268
Driftsresultat etter IN		14 805 132	-16 138	18 001 000	15 168 268
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 687	16 339	0	0
Rentekostnad		14 425 484	201	18 000 000	15 168 268
Netto finansposter		14 345 797	-16 138	18 000 000	15 168 268
Årsresultat		459 335	0	1 000	0
Overført til/fra annen egenkapital		459 335	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		459 335	0	0	0

Balanse 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	126 500 000	126 500 000
Bygninger	3	415 660 000	0
Sum anleggsmidler		542 160 000	126 500 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		67 662	0
Kostnader til avregning		1 445 504	0
Andre kortsiktige fordringer		79 788	16 278
Forskuddsbetalte kostnader		161 753	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 188 667	428 722
Sum omløpsmidler		2 943 374	445 000
SUM EIENDELER		545 103 374	126 945 000

Balanse 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		459 335	0
Sum opptjent egenkapital		459 335	0
Sum egenkapital	10	889 335	430 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	278 321 000	0
Borettsinnskudd		216 864 000	0
IN nedbetalt fellesgjeld	11	46 975 000	0
Sum langsiktig gjeld		542 160 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 487	0
Leverandørgjeld		141 884	0
Påløpne renter		82 888	0
A konto til avregning		1 409 137	0
Annen kortsiktig gjeld		388 643	126 515 000
Sum kortsiktig gjeld		2 054 039	126 515 000
Sum gjeld		544 214 039	126 515 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 103 374	126 945 000
Pantstillelser	12	542 160 000	0

Sted: _____

Dato: _____

Mithunan Sivagnanam
Styreleder

Elene Kathrin Kolstad
Styremedlem

Kristian Boylan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Ordinær drift av borettslaget var 01.02.2024

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Fellesskostnader 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 129 806	16 278
3609 Leie parkering	142 200	0
3618 Leietillegg strøm	2 892	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	299 676	0
3625 Avsetning til framtidig vedlikehold	176 953	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	14 353 228	0
Sum	17 104 755	16 278

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	15 500	0
3999 Andre inntekter	49	0
Sum	15 549	0

Konto 3990 - Svarpremie IKT undersøkelse samt fakturering av portåpner.
Konto 3999 - Elbil innbetaling

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	126 500 000	0
Årets tilgang :	0	415 660 000
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.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	123 140	0
6341 Brannalarm	108 219	0
6361 Fast renhold	245 093	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	291 603	0
6398 Felleskostnader	138 000	0
Sum	906 053	0

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/ epost i Bonabo	8 830	0
6490 Andre leiekostnader	30 904	0
Sum	39 734	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	26 533	0
6525 IT utstyr	4 634	0
6540 Inventar	22 721	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 125	0
6552 Driftsmateriell	2 282	0
Sum	65 294	0

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	49 437	0
6603 Vedlikehold elektro	5 000	0
6611 Vedlikehold heiser	105 180	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	31 476	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	13 350	0
Sum	214 442	0

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	56 679	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	56 156	0
6730 Teknisk honorar	0	14 115
Sum	112 835	14 115

6714: Usbl nøkkel og IN tilleggsavtale

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	17 450	0
7770 Betalingskostnader	1 714	1
7771 Andre gebyrer	-7 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 389	0
7790 Andre kostnader	3 591	4 300
7795 Husleietap	-871	0
Sum	16 773	4 301

7790: Tinglysningsgebyr Statens Kartverk

7771 :andre gebyrer ved oppstart av borettslaget

Note 10 - 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	0	459 335	459 335
Sum opptjent egenkapital	0	459 335	459 335
Sum egenkapital	430 000	459 335	889 335

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Usbl Utbygging AS	DNB Bank ASA
Formål:	Byggelånsrenter TPO	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	923659471	16367998966
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	14.02.2024	30.12.2063
Opprinnelig lånebeløp:	1	325 296 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	1	46 975 000
Opptak i perioden:	1	325 296 000
Lånesaldo 31.12:	0	278 321 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	278 321 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	46 975 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	46 975 000
Sum pantegjeld for lån:	0	325 296 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367998966	1	6 714 000	6 714 000
	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

Langsiktig gjeld

1	4 007 000	4 007 000
1	3 990 000	3 990 000
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
2	3 660 000	7 320 000
1	3 594 000	3 594 000
2	3 570 000	7 140 000
1	3 540 000	3 540 000
2	3 480 000	6 960 000
4	3 420 000	13 680 000
1	3 354 000	3 354 000
1	3 210 000	3 210 000
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
2	2 220 000	4 440 000
1	1 830 000	1 830 000
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 946 858

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	6 714 000	7 614
1	6 594 000	7 478
2	5 832 000	6 614
1	5 760 000	6 532
1	5 610 000	6 362
2	5 520 000	6 260
1	5 382 000	6 103
1	4 962 000	5 627
1	4 860 000	5 511
1	4 794 000	5 436
1	4 740 000	5 375
1	4 680 000	5 307
1	4 638 000	5 260

Langsiktig gjeld

1	4 620 000	5 239
1	4 548 000	5 157
1	4 518 000	5 123
1	4 512 000	5 117
1	4 500 000	5 103
1	4 470 000	5 069
1	4 458 000	5 055
1	4 452 000	5 049
1	4 260 000	4 831
1	4 230 000	4 797
1	4 200 000	4 763
1	4 188 000	4 749
1	4 080 000	4 627
1	4 032 000	4 572
1	4 007 000	4 544
1	3 990 000	4 525
1	3 960 000	4 491
1	3 900 000	4 423
1	3 840 000	4 355
1	3 834 000	4 348
2	3 660 000	4 150
1	3 594 000	4 076
2	3 570 000	4 048
1	3 540 000	4 014
2	3 480 000	3 946
4	3 420 000	3 878
1	3 354 000	3 803
1	3 210 000	3 640
2	3 120 000	3 538
1	3 090 000	3 504
1	2 900 000	3 289
1	2 880 000	3 266
1	2 740 000	3 107
1	2 730 000	3 096
2	2 670 000	3 028
1	2 610 000	2 960
1	2 580 000	2 926
1	2 550 000	2 892
2	2 394 000	2 715
1	2 370 000	2 688
3	2 340 000	2 654
1	2 334 000	2 647
1	2 280 000	2 586
1	2 250 000	2 552
2	2 220 000	2 518
1	1 830 000	2 075
1	1 060 000	1 202
1	760 000	862
1	694 000	787

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 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	325 296 000
Innskuddskapital	216 864 000
Boligselskapets pantesikrede 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 pantesikrede 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	Mithunan Sivagnanam (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kristian Boylan (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Elene Kathrin Kolstad (sign.)	24.02.2025

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 11:38:16 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Årsmelding 2024 - Malerhaugveien 15 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mithunan Sivagnanam, Malerhaugveien 19
Styremedlem, Kristian Boylan, Malerhaugveien 19
Styremedlem, Elene Kathrin Kolstad, Malerhaugveien 17 A
Varamedlem, Thomas Bruun, Malerhaugveien 15
Varamedlem, Jenny Anita Pålsson Wingerei, Malerhaugveien 21
Varamedlem, Jens Skavdal, Malerhaugveien 21

Styret i Malerhaugveien 15 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Malerhaugveien 15 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Malerhaugveien 15 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923659471

Malerhaugveien 15 Borettslag består av 86 boliger og ett næringslokale som er BUA.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Malerhaugveien 15 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5427057. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Malerhaugveien 15 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I løpet av 2024 har styret gjennomført enkelte HMS-tiltak, men innsatsen har ikke vært tilstrekkelig for å sikre en helhetlig og systematisk oppfølging. De tiltakene som er gjennomført inkluderer:

- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Vaktmesterrunder på fellesarealer

Det anbefales at HMS får økt oppmerksomhet neste år, med tydeligere systematikk og tiltak for oppfølging.

Styrets arbeid

Dette har vært borettslagets første driftsår, og styret har jobbet aktivt med en rekke saker for å sikre en god oppstart og drift. Blant annet har styret:

- Etablert rutiner
- Fulgt opp reklamasjoner og andre saker med utbygger
- Sørget for at den daglige driften fungerer som den skal
- Inngått og fulgt opp serviceavtaler
- Fått oversikt over inntekter og utgifter, samt utarbeidet budsjett for 2025
- Arrangert hagefest for beboerne
- Søkt om og mottatt midler til sykkelutstyr i bodområdene, samt fått montert utstyret
- Søkt om og mottatt midler til møblering av takterrasse
- Iverksatt tiltak for å forebygge/hindre innbrudd
- Håndtert og fulgt opp henvendelser fra beboere

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Dato: 15.02.2025

Sak til generalforsamlingen – Malerhaugveien 15 borettslag – 19.03.2025

I forbindelse med generalforsamlingen for overnevnte borettslag, er det ønskelig å fremme følgende sak knyttet til det sittende styre og dens drift.

Vi som beboere ønsker å uttrykke våre bekymringer rundt viktige forhold i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye, og det er en økende mistillit til styrets arbeid, engasjement og kommunikasjon med beboerne.

Gitt situasjonens alvor, ser vi det som nødvendig å vurdere endringer i styrets sammensetning.

Det er derfor nødvendig å ta opp følgende saker på generalforsamlingen, og vi forventer at styret gir tydeligere informasjon og bedre oppfølging på disse områdene:

1. Dårlig informasjonsflyt og manglende oppfølging på henvendelser

Det har over lengre tid vært vanskelig å få kontakt med styret via informasjonsportalen Bonabo, både når det gjelder småsaker og viktige spørsmål. Saker som er meldt inn har ikke blitt besvart eller tatt til etterretning. Eksempler på dette er at universalkodene på inngangsdørene ikke har blitt endret, noe som innebærer at alle som kjenner disse kodene kan få tilgang til bygget uten nøkkel. Vi har også meldt inn bekymringer rundt kulene i bakgården (lekeområde) uten at noe er blitt gjort. Et annet viktig punkt som vi mener ikke er tatt alvorlig, er HMS særlig med tanke på brannvern.

2. Manglende tilgang til lekeplass og hele fellesarealet

Vi beboere lurer på hva styret gjør i forbindelse med at vi ennå ikke har fått full tilgang til fellesarealene. Det har ikke vært noen som helst informasjon fra styret vedrørende hva de har tenkt å gjøre med at lekeplassen ikke har vært tilgjengelig så lenge vi har bodd i borettslaget. Har styret i det hele tatt problematisert dette med WK eller USBL?

3. Snømåking og strøing av utvendige trapper

Det er bekymringer rundt vedlikeholdet av de utvendige trappene, spesielt når det gjelder snømåking og strøing. Disse trappene benyttes også av eksterne personer, og hvis ikke tilstrekkelig vedlikehold gjøres, kan borettslaget (og styret) bli erstatningsansvarlig ved eventuelle personskader. Det er derfor nødvendig å få på plass klare rutiner for vintervedlikehold. Enkelte beboere har på eget initiativ sørget for å fjerne is ved flere anledninger.

4. Vaktmesterordningen, gartneravtale og andre avtaler og informasjon rundt hva som er inkludert i disse

Det har ikke vært noen informasjon fra styret vedrørende hva som er inkludert i vaktmesteravtalen. Hva er dekket, og hva vil eventuelt komme som tillegg.

Vi hadde en gartneravtale i fjor, men det har ikke vært informasjon rundt om denne er videreført eller om styret har tenkt å ta opp tråden med en beboergruppe som tar seg av grøntområdene på dugnad. Styret startet jo en sondering rundt dette i fjor, men det ble jo aldri konkludert med noe. Hva er status her. Det har vært meldt inn saker vedrørende elbilladerne og avtalen USBL inngikk med Charge365 før vi overtok. Hva er styrets innstilling i denne saken?

Ferdigstillelse av bom

Det er fortsatt uklart når bommen ved avkjørselen mellom borettslaget og Malerhaugveien 23 vil bli ferdigstilt. Dette er et punkt mange beboere har ventet på, og vi ønsker en konkret tidsplan for når arbeidet vil være avsluttet. Det er mye unødig kjøring til alle døgnets tider, og sikkerheten til barna bør være en prioritet. Vi er klar over at det er USBL/WK som er ansvarlig for den fysiske montasjen av bommen, men vi mener at styret har vært altfor dårlige til å mase på USBL/WK om å få progresjon i denne saken.

6. Styrets engasjement og ansvar

Flere beboere har reagert på at det ofte er varamedlemmene som tar ansvar, svarer på henvendelser og utfører oppgaver, mens det sittende styret virker lite engasjert. Dette har ført til en følelse av at styret ikke fullt ut tar sitt ansvar eller viser nok engasjement for de viktige sakene som berører beboerne. En mer aktiv og ansvarlig styreinnsats er avgjørende for tilliten i borettslaget.

Konklusjon

Vi mener det er viktig at styret tar ansvar for de nevnte sakene og gir bedre informasjon til beboerne. Et styre i et borettslag bør sette av tilstrekkelig tid og ressurser til å ivareta beboernes behov, særlig på områder som vedlikehold og sikkerhet. Det er essensielt at styret viser et engasjement som reflekterer den tilliten beboerne har gitt dem.

Etter vår vurdering mener vi at styret i Malerhaugveien 15 borettslag ikke har ivaretatt dette ansvaret, og vi ønsker at de stiller sine plasser til disposisjon.

Dersom noen av de sittende styremedlemmene ønsker å bli sittende, vil vi at de synliggjør hva de tenker å gjøre annerledes fremover for å gjenopprette tilliten.

Underskrifter:

H0401 Torh Endestad Bjørkham M-21
M-21
U0101 CHRISTINA DRAGE
H0201 *Beate Slåtøy* M-21
H0104 Esju wenne M-21
H0403 Sigmar Slåtøy, wenne Slåtøy M-21
H0104 Bente Schjølberg M-17
H0103 Hoge Beate Slåtøy M-21
H0203 Karin Vindem M-21
H0402 Ola Patre Monika Kolvik M-21
H0101 *Pam* M-21
H0102 Mania Shergin Ahn, Sira M-21
H0301 *Pelle*

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 19.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

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 verkstedslignende 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 tinglysing. 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/låner 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 rettsetterfølger 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 administrerer 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 forsikringselskap 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 Sameieloven

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:	
Krav i regulering 0,4-0,8 plasser/100m2 BRA bolig:	29-57 plasser
Krav til HC-plasser, 5%:	
I prosjektet:	46 p-plasser
Hvorav 5% HC-plasser:	3 plasser
Sykkelparkering:	
Krav i regulering 3 plasser/100m2 BRA bolig:	215 plasser
Hvorav 10% store sykkelplasser:	22 plasser
Totalt antall sykkelplasser:	237 plasser
I prosjektet:	
Sykkelplasser vanlig inne:	174 plasser
Sykkelplasser store inne:	12 plasser
Sykkelplasser vanlig ute:	19 plasser
Sykkelplasser store ute:	10 plasser
Totalt sykkelplasser:	215 plasser



B	26.10.2020	Oppdaterte høyder		RS	TKL
A	15.05.20	Rammesøknad		RS	TKL

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
Skala	1 : 200	Tegningsnr.	A.11-010	Index
				B

Innhold
Plan 01
 Tiltakshaver
USBL
 Pb 8409 Youngstorget
 0028 Oslo

Regulert byggegrense

Under revidering
 03.05.2022 11:47:38

Totalentreprenør

Prosjekt	Malerhaugveien 15	Prosjektnr.	10-19-0480
----------	-------------------	-------------	------------

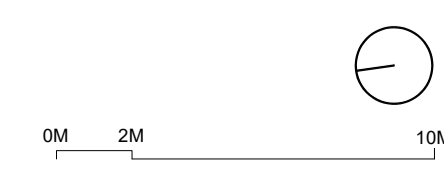
- ARK :
- RIB :
- RIE :
- RIV :
- RØR :
- EL :
- VENT :

Dark Arkitekter AS
 DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
 TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no D A R K

Innhold
Plan 01

Tegningstatus	Oppdragsnr.	Vedleggsnr.
Rammesøknad		E-03

Skala	A1	Tegningsnr.	Index
1 : 200		A.11-010	B



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Scandic Helsfyr, 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 sakliste

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 Schjølberg, 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

Anne Flågen Bergendahl (sign.)

18.03.2026

Protokollvitne

Petter Wingerei (sign.)

18.03.2026