



MALERHAUGKVARTALET / ENSJØ

Malerhaugveien 43

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 9 250 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
245 840,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
9 495 840,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
4 435,- pr. mnd	2023
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
98/103 kvm	B - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	9358 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Malerhaugveien 43,

Et stilrent hjem med meget god planløsning og et fantastisk allrom som oppleves usedvanlig lyst og innbydende. Her får dere delikate overflater, solide materialvalg og et gjennomgående nordisk uttrykk. Flott, solrik uteplass vendt mot en vakker parkmessig bakgård. Det er vannbåren varme i leiligheten, noe som sørger for jevn temperatur og godt inneklima.

Det medfølger eksternt bod på 5 kvm med praktisk plassering i samme etasje som boligen.

- Nyere bygg fra 2023 med 3 år igjen av nybygggarantien
- Garasjeplass med lader i lukket anlegg
- En-suite hovedsoverom
- To badrom
- Walk-in closet på begge soverommene
- Balansert ventilasjon
- Fibernett inkl.
- To lekre selskapslokaler til symbolsk leie for beboere
- Stor, solrik takterrasse med flott utsikt











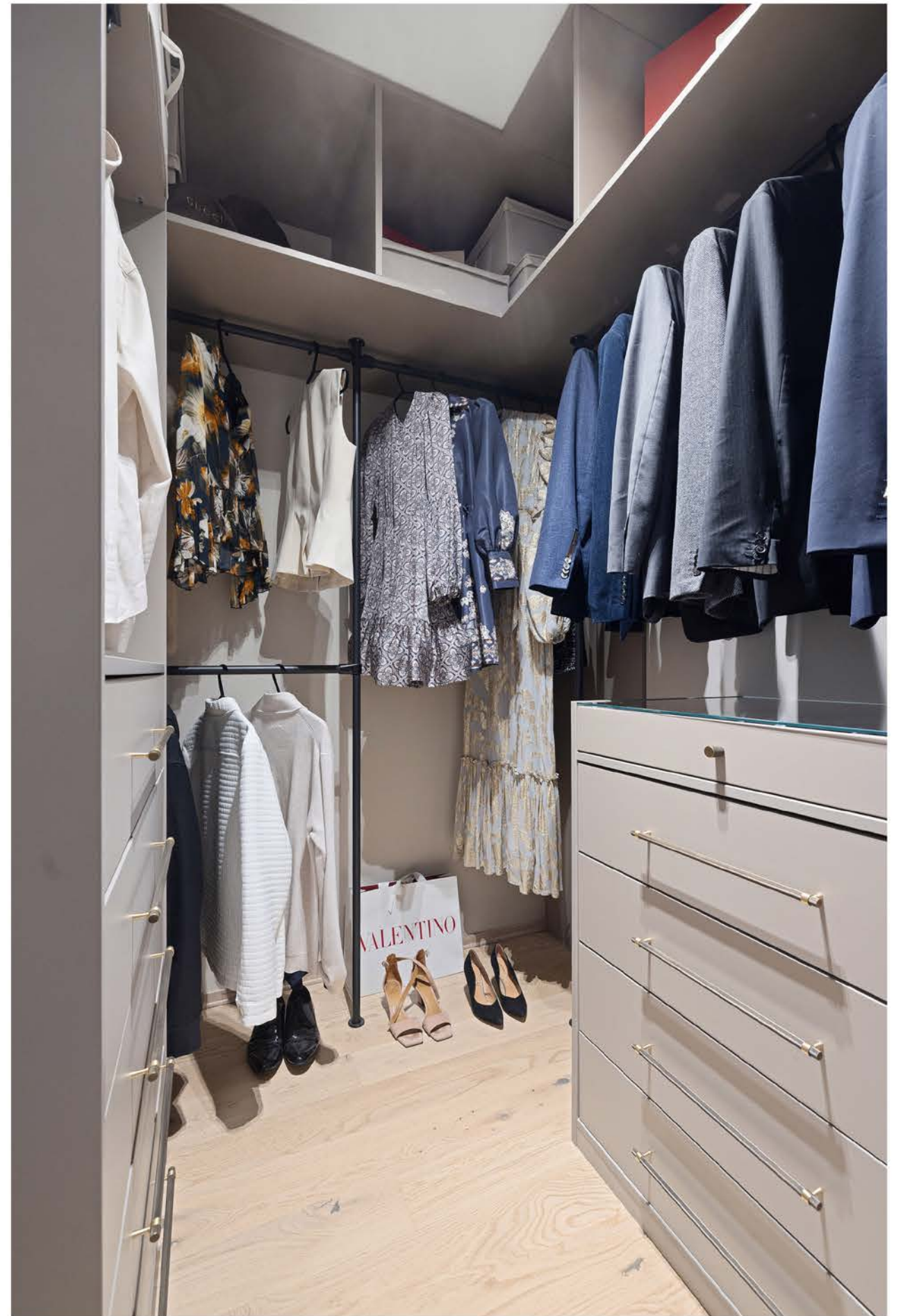




















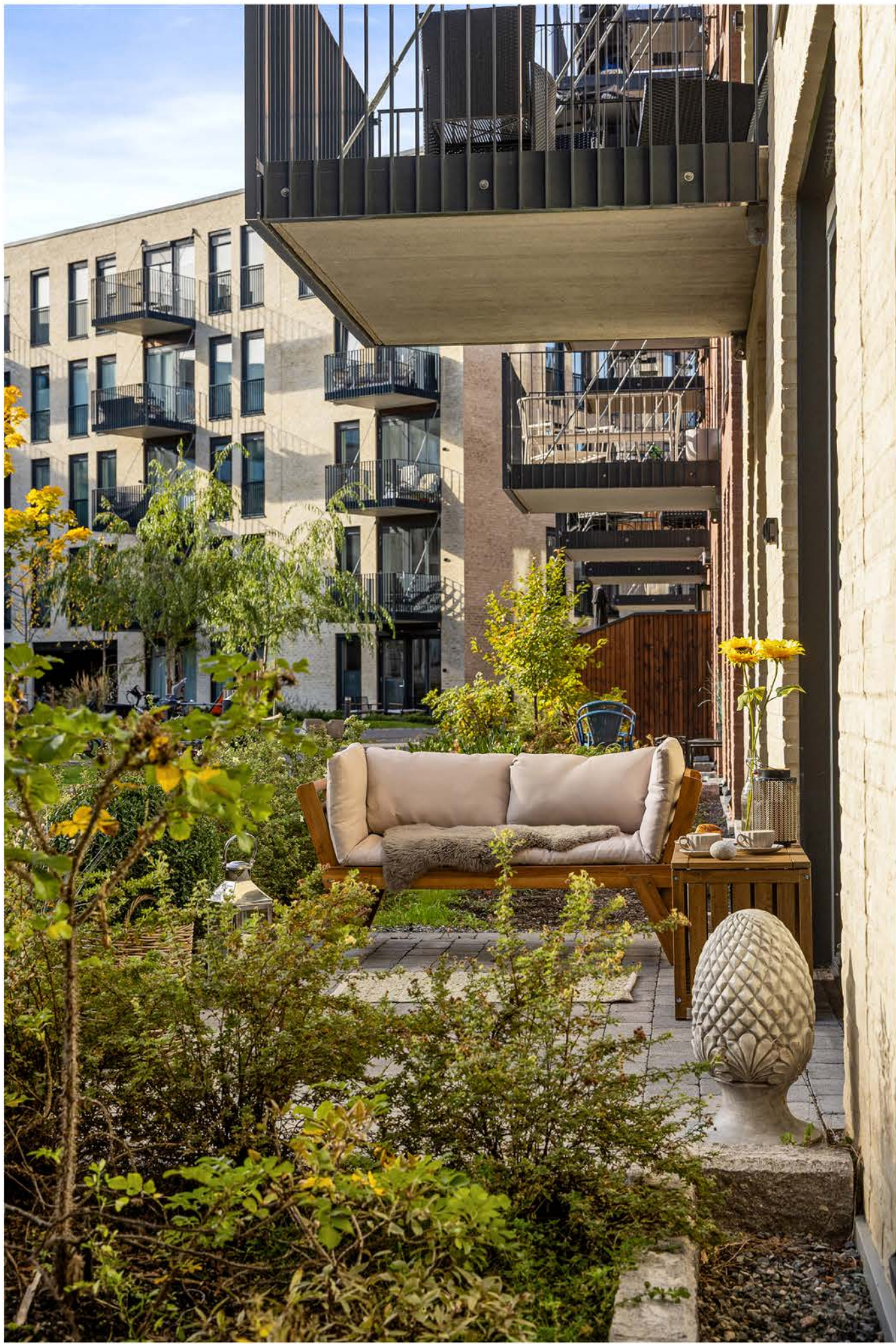
AEG

ECO SERIES | ÖKOKOMBI
SensuDry Technology 10kg











HOJE CIL PÅ VÅN
PARKERINGSPLEKS

64

HOJE CIL PÅ VÅN
PARKERINGSPLEKS

66











Plantegning



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

MALERHAUGVEIEN 43

OM EINDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 9 250 000

Omkostninger kjøpers beløp

9 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

231 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

232 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

245 840,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

9 482 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 495 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 495 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 435,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fibernett, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring, drift av garasjeanlegg, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer og lignende.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader drift kr. 3 911

Fibernet 1000/1000mbps kr. 249

Garasjeplass nr. 65 kr. 275

Kostnader tilknyttet varmtvann og fyring faktureres direkte til eier av leiligheten. Selger opplyser at disse kostnadene (inkludert driftskostnader, strømselskapets påslag og strømstøtte) har utgjort mellom 1000 og 2000 kr avhengig av årstid og forbruk.

Sameiet har inngått avtale om Norgespris fra 1. okt i år som antagelig vil redusere nevnte kostnader. Iht. opplysninger fra strømlleverandør har eier estimert at hans gjennomsnittlige forbruk av varmtvann og fjernvarme vil gi en energikostnad på rundt kr 850,- pr. mnd. med den nye prismodellen.

Det gjøres oppmerksom på at nevnte kostnader i tilknytning til energiforbruket kun er estimerer. Faktiske kostnader har ikke vært fakturert grunnet feil rundt avlesning av målere til noen av leilighetene i sameiet. Styret og strømselskapet jobber med en løsning og endelig faktura kommer når kontrollen er gjennomført. Se mer info under "sameiet".

Eiendomsskatt

Seksjonen er ikke fakturert for eiendomsskatt i 2025 iht. eiendomsskattelisten.

Kommunale avgifter

Informasjon: Disse er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Det er mulig å inngå TV-avtale i tillegg fra Altibox.

Andre utgifter: Mye dekkes gjennom felleskostnadene. Normale tillegg vil være for eksempel strøm og innboforsikring. Det er mulig å inngå TV-avtale i tillegg fra Altibox.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 940 205(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 760 821(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

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

Aller nærmest boligen finner du Fyrstikktorget med en rekke butikker og kaféer. Her finner du blant annet Svovelstikka, Baker Hansen, Garntopia, Kiwi, blomsterbutikk, vinmonopol og sykkelforretning. Nærområdet kan by på flere spiseplasser og barer i

nærheten, som "Frøken Smillas" på Ensjø og bydelskroen "Lun" på Hasle Torg.

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

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

Nærområdet har fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger innenfor en radius på ca. 10 min gange, og friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også idylliske Hovindammen med et rikt fugleliv, og hjemmebanen til Vålerenga Fotball. Det er for øvrig kort vei til Kampen Park og Tøyenparken med Tøyenbadet, noe som gir god rekreasjon gjennom året.

Oslo sentrum og handelsområdet Alnabru er godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er gåavstand til Intility Arena og nye Jordal Amfi for sportsinteresserte, og på sensommeren kan man oppleve Øyafestivalen i Tøyenparken. For

småbarnsfamilier er det et stort fellesareal med bant annet lekeplass. I tillegg er det gangavstand til flere etablerte skoler og barnehager, og flere er planlagt i området rundt.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Med T-bane, buss og flybuss fra Helsfyr er det bare 7 minutter til Oslo S og 15 minutter til Østmarkas skiløyper. 21-bussen som stopper 200 meter fra leiligheten tar deg enkelt blant annet til Grünerløkka og Tjuvholmen. Med bil fra Ensjø tar det ca. 10 min til Grønland, 9 min til Oslo S, 11 min til Ekeberg og 35 min til Oslo lufthavn. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, med T-banen kommer du deg enkelt til de fleste høyere utdanningsinstitusjoner i byen.

Parkering

Det medfølger en bruksrett til parkeringsplass nr. 65 i lukket garasjeanlegg under bygget. Det er ladeboks fra Easee med opptil 22 kW (32 amp) lading montert på plassen. Lader eies av Aneo og følger som del av abonnement som pr. 13.10.25 utgjør kr 299 pr. mnd for drift, vedlikehold og leie av laderen. Kostnader knyttet til forbruk kommer i tillegg. Selger har informert om at sameiet går over til Norgespris for forbruket.

Abonnementet til Aneo kommer i tillegg til felleskostnader for plassen (kr. 275) som faktureres sammen med felleskostnadene.

Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41. Utleie utover dette er ikke tillatt.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9358 m²

Stor felleseiet tomt bestående av gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier. Fellesområdene oppleves som et eget samfunn med boltreplass for både store og små beboere. Sameiets uteområder omfatter gårdsrommet, arealer mot vei og 1000 kvm takterrasse. Eiendommen er beplantet med intet mindre enn ca. 5500 trær, busker og planter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 13.01.2025.

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

Innhold

Leiligheten byr på en romslig entré, et fantastisk oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning, to gode soverom med walk-in og to bad.

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to

bad og to soverom med omkleddingsrom.

BRA-e: 5 m² bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger,

kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Standard

Velkommen hjem!

Entréen er meget romslig med god plass til oppbevaring i

dypt garderobeskap. På den ene veggen er det montert

hulle for oppheng av jakker, hatter og sko. Det er

vannbåren varme i leiligheten, noe som sørger for jevn

temperatur og godt innneklima.

Et fantastisk oppholdsrom

Stort, luksuriøst oppholdsrom rom i ren nordisk stil.

Vakker 1-stavs eikeparkett på gulv med vannbåren varme

under. Stuen har en god atmosfære med opptil flere,

lekre blikkfang samtidig som rommet gir plass til

avslapning og ro. Her finnes mange muligheter, hva

gjelder å plassere sittegruppene, og dere får mer enn nok

rom for sosiale sammenkomster.

Lyst, tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer som gir et

stilrent uttrykk. Kjøkkensonen ivaretar den åpne

atmosfæren i rommet, uten at det går på bekostning av

lagringsplassen. Dette er et kjøkken med god

arbeidsplass og gjennomtenkte løsninger. Det er kort vei

til spiseplassen som innbyr til hyggelige middagsselskap

og hverdagslige måltider med familien.

En-suite hovedsoverom

Innbydende og romslig soverom med plass til en stor

dobbeltseng. Inngang til privat baderom med varme i

gulv og moderne innredning. Videre byr soverommet på

et flott walk-in med mye lagringsplass. Det er også plass

til en arbeidsplass på rommet, så her får dere virkelig alt

dere trenger på et sted.

Barnerommet

Lekent barnerom med plass til både lek og moro. Stilrene

overflater og rikelig med dagslys fra stort vindu mot

rolige fellesarealer. Rommet har direkte adkomst til et

egent walk-in med god lagringsplass i stilren garderobe.

Baderom 2

Lyse fliser og vannbåren varme som gir en følelse av

velvære. Dusjen er plassert på gulv og avskjermet med

dusjdører i herdet glass. Det er plass til vaskemaskin av

stor type og oppbevaringsmøbel langs veggen. Spotter i

taket sørger for god belysning.

Uteplass

Adkomst sydvendt terrasse på bakkeplan på 7,2m² fra

stuen. Med fine solforhold og plass til familie og venner,

ligger alt til rette for at vår- og sommerhalvåret kan

tilbringes her ute.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke

med:

- Fastmonterte hyller i entré og stue

Taklampe på hovedsoverom har integrert vifte som kan

både blåse og trekke luft. Denne medfølger i

utgangspunktet ikke, men kan medfølge etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om

det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Mindre arbeid/service på

oversensitiv lekkasjevarsler i rørskap. Ble justert av

rørlegger i regi av sameiet. Ikke opplevd feil etter det.

Gjaldt flere leiligheter.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll

på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Installering av målere for varmtvann

og fjernvarme for leilighetene i sameiet. Arbeid utført av

Brunata Norge AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks fra Easee med opptil 22 kW (32 amp) lading

montert på garasjeplass. Lader eies av Aneo og følger

som del av abonnement hos dere, pr i dag kr 299 pr. mnd

for drift, vedlikehold og leie av laderen. Forbruk kommer i

tillegg. Sameiet går over til Norgespris for forbruket.

Bebyggelsen

Området består av nyere blokkbebyggelse og næring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten: Boligblokk bestående av 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Det er adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv og prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. I tillegg til trappene er det også heis i oppgangen.

Vinduer
Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører
Entredør i brannklasse EI-30 og lydklasse dB40.
Terrassedør med treramme og 3-lags isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon

om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Malerhaugveien 43, 0661 OSLO

Gnr. 130, bnr. 79, snr. 39, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Reis Mohammad Malik og Merima Buzaljko Malik

Sameie

Sameiet Malerhaugkvartalet

Organisasjonsnummer: 931807927

Seksjonen er en del av sameiet Sameiet Malerhaugkvartalet. Et sameie bestående av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 130, bnr. 79 i Oslo kommune. Næringsseksjonen er et rålokale på to etasjer og passer bra til butikk, kontor eller annen privat tjenesteytelse. Lokalet er lyst ut for salg/utleie av seksjonseier og det er foreløpig et begravellesbyrå som har vist interesse.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i garasjeanlegget" og Garasjesameiet. Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom som er plassert under eiendommen og gnr. 130 bnr. 242. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering og atkomstarealer. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i

Garasjeanlegget.

Utleie av lokaler
Sameiet har to lokaler som beboerne kan leie - aktivitetsrommet i første etasje og loftstua på takterrassen. Aktivitetsrommet er det største rommet og har eget inngangsparti, stort kjøkken og møbler tilpasset selskap opp til 50-70 personer. Perfekt når det skal arrangeres bursdager, konfirmasjon, barnedåp og lignende sammenkomster. Selskapslokalet på takterrassen byr på kjøkken, toalett og sittegrupper både inne- og utendørs. Dette rommet er tiltenkt selskap opp til 16 personer. På sommerstid kan man også leie deler av takterrassen tilknyttet loftstua. Utleie og priser fås ved henvendelse til styret, og rommene kan kun leies for lukkede arrangementer. Pris for leie av lokalene pr. 17.10.25 er kr 500 fra man-tors og kr 1000 for fre-søn.

Innendørs sykkelparkering
Stor, felles sykkelparkering i kjelleren. Adkomst med nøkkel, så her står sykkelen trygg året rundt!

Informasjon fra årsmøtet 2025
En seksjon i første etasje sendte inn forslag om å utvide terrassen sin med ca. 10 kvm og fikk gjennomslag for dette. Utvidelsen strekker seg ut i sameiets fellesareal (ikke benyttet til noe spesielt), og seksjonen fikk eksklusiv bruksrett av fellesarealet 10 år frem i tid. Det gis ingen garanti for at en slik sak vil bli vedtatt for den aktuelle seksjonen som selges nå, muligheten for dette må kjøper selv vurdere og ta opp i et eventuelt årsmøte.

Informasjon fra styret
Styret opplyser i en e-post 14.10.2025 at det er vedtatt en justering av felleskostnadene med 12 % med virkning fra årsskiftet (1. januar 2026). Årsaken til justeringen er forventet prisstigning på blant annet kommunale avgifter og andre tjenester sameiet benytter for drift og vedlikehold.

I tillegg vedtok styret at det skal hentes inn et ekstra kontantinnskudd med forfall 20. februar 2026 for å sørge

for at sameiet har nok midler på konto til å betale større regninger (som f.eks. forsikring, kommunale avgifter etc.). Kontantinnskuddet som kreves inn tilsvarer en engangsinnbetaling pålydende 50 % av de månedlige felleskostnadene til den enkelte seksjon (per februar 2026).

Informasjon om feil knyttet til målere for avlesing av varmtvann og fyring
Sameiet gikk over til individuelle målere i 2024 med måling fra 1. januar 2025. Lyse energi har opplevd feil med fakturering knyttet til feil målere til feil leiligheter. Dette gjelder flere i sameiet og det jobbes med å kontrollere målere. Lyse energi og styret samarbeider om å kontrollere noen leiligheter før fakturering kan starte. Inntil dette er på plass har ikke selger pr. idag faktura for faktisk forbruk, så kostnadene opplyst i prospektet er kun estimert. Ved eierskifte meldes dette inn til energiselskapet så avregningen skal bli korrekt. Selger er ansvarlig for faktura for forbruk fra 1. januar 2025 og frem til ny overtakelse.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3662988

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning i sameiet.

Vedtekter

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme, inklusivt begge baderom.

Selger informerer om et strømforbruk det siste året på ca. 2850 kWh.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsplan S-5037.

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

Pågående plansaker i området:
Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saksnr. 202460006
Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619
Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet. Overvann vil bli håndtert på egen tomt.

Ensjøskolene
Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid. Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

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

Næringsbygg - Grenseveien 99 - Saksnr. 202017619

Pågående byggesaker i området:
Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9.
Status i saken: Under behandling
Saksnummer: 202510502

Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller 02.10.2025.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: 1957/7355-1/105 26.06.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1957/8031-1/105 08.07.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1957/15678-2/105 17.12.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1958/4569-1/105 26.04.1958 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 102
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1958/10018-1/105 04.09.1958 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1958/14570-1/105 05.12.1958 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1960/2507-1/105 01.03.1960 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1960/9760-1/105 17.08.1960 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 105
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

1965/17520-1/105 09.12.1965 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 93
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
1967/990192-1/105 09.01.1967 BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.	Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
1973/21159-1/105 07.11.1973 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om tilfluktsrom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	2023/541322-2/200 26.05.2023 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 242 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	Vei, vann og avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.	Kontraktsgrunnlag Overtakelse Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.
1977/17191-1/105 10.08.1977 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 80 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	2023/541322-3/200 26.05.2023 BRUKSRETT Gjensidig bruksrett til takterasser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	Utleie Adgang til utleie: Det er tillatt å leie ut leiligheten iht. vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.	Forsikring Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/
1977/27128-1/105 29.11.1977 ERKLÆRING/AVTALE Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	2023/541322-4/200 26.05.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 241 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 242 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	Radonmåling Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.	
2018/1470394-1/200 29.10.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver allmennheten Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79	GRUNNDATA 2023/664219-1/200 23.06.2023 SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 39 Formål: Bolig Tilleggsdel: Grunn Sameiebrøk: 97/13361	I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.	Lovanvendelse Regelverk og generelle opplysninger Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.
2022/1403961-1/200 09.12.2022 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av	Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet	Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.	En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder

avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 92 500,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 220,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

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

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

MALERHAUGVEIEN 43

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merima Buzaljko Malik	Reis Mohammad Malik
Gateadresse	
Malerhaugveien 43	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MBM, RMM

Document reference: 02250165

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mindre arbeid/service på oversensetiv lekkasjevarsler i rørskap. Ble justert av rørlegger i regi av sameiet. Ikke opplevd feil etter det. Gjaldt flere leiligheter.

Arbeid utført av

Rørlegger i regi av sameiet

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av målere for varmtvann og fjernvarme for leilighetene i sameiet.

Arbeid utført av

Brunata Norge AS

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks fra Easee med opptil 22 kW (32 amp) lading montert på garasjeplass. Lader eies av Aneo og følger som del av abonnement hos dere, pr i dag kr 299 pr. mnd for drift, vedlikehold og leie av laderen. Forbruk kommer i tillegg. Sameiet går over til Norgespris for forbruket.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250165

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merima Malik	21768b45e3e30b607ebd cc2e1ab8b95eda144a1e	10.10.2025 14:01:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reis Malik	5b7be2f6acf6419904800 3722176e989deda436e	10.10.2025 13:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250165

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

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
 Malerhaugveien 43, 0661 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 130, bnr. 79, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 Rapportdato: 10.10.2025 Oppdragsnr.: 15467-2912 Referansenummer: LY5417

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2023 og ferdigattest i 2025 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

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

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

VÅTROM [Gå til side](#)
To baderom som er prefabrikkerte baderom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

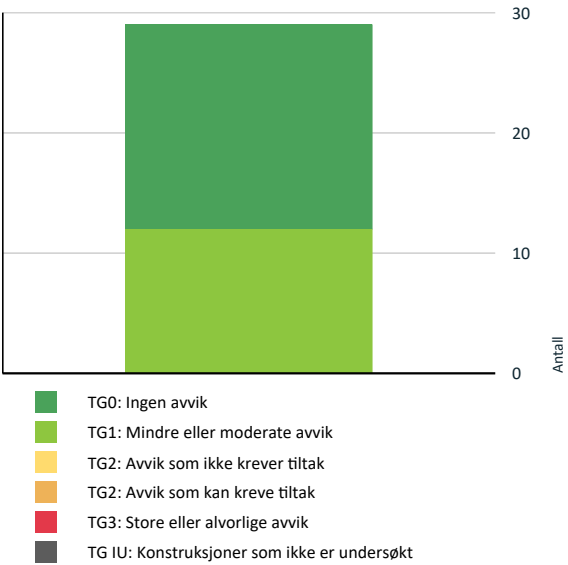
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Hvis det etableres et ekstra soverom som skissert på alternativ planskisse må ventilasjon av rommet etableres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 8/12-2020.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
2023	Midlertidig brukstillatelse gitt 15/9-2023. Ferdigattest utstedt 13/1-2025.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

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

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

TG 0 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydvendt terrasse på bakkeplan på 7,2m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinndredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Inntaksskap med hoved stoppekraner på hoved bad. Eget fordelingsskap med stoppekraner i tak på hvert bad.



TG 0 Avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 0 Belysning

Downlights montert i tak på badene og i entre.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt begge baderom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 8x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

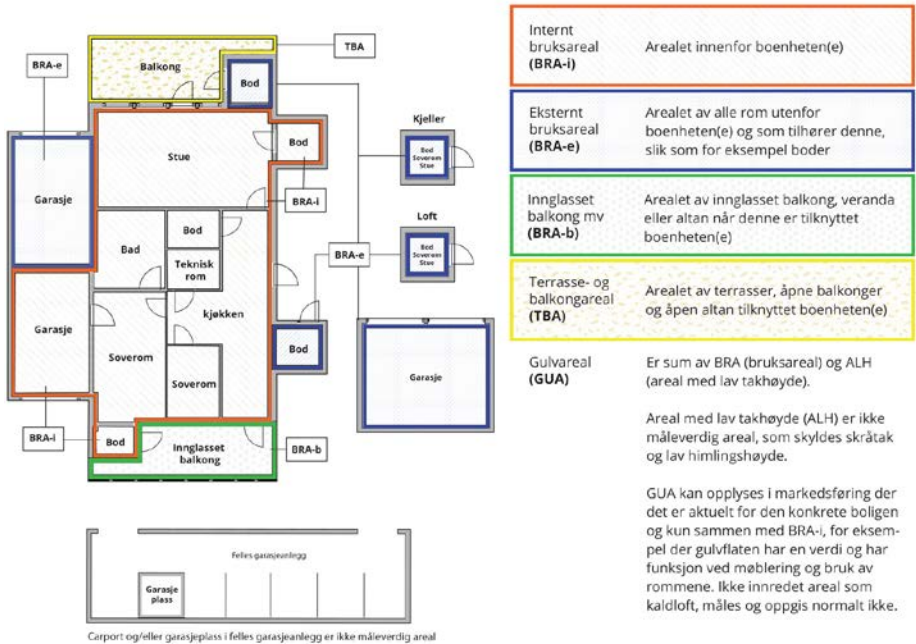
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	7
1. etasje		5		5	
SUM	98	5			7
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, bad, omkleddningsrom, stue/kjøkken, soverom 2, omkleddningsrom 2		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.65m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hvis det etableres et ekstra soverom som skissert på alternativ planskisse må ventilasjon av rommet etableres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	98	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
07.10.2025	Jan Berby		Takstingeniør				
	Reis Mohammad Malik		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	79		39	9358 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet
Adresse							
Malerhaugveien 43							
Hjemmelshaver							
Merima Buzaljko Malik og Reis Mohammad Malik							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet		97 / 13361		USBL. Telefon: 22 98 38 00		931807927	
Malerhaugkvartalet							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Stor treroms eiet seksjon beliggende i nyere boligfelt sentralt ved Malerhaugen/Ensjø som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Ensjøområdet er i sterk utvikling, med endring fra næring/bilby til et flott boligområde med et allsidig servicetilbud. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.
Adkomstvei
Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Om tomten
Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.
Parkering
Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 65, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3662988			
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	16.10.2025	Endret forsikringsselskap

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY5417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 12.10.25 Side 1 av 2	
Sameiet Malerhaugkvartalet	V³ r ref.:	2126/39	Fjdselsdato eier: 18.11.1992
Malerhaugveien 43	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 27.10.1990
0661 OSLO	Eiere:	Reis Malik, Merima Malik	
Organisasjonsnr: 931 807 927	Seksjonsnr: 39		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned:	4 435	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 911
Tilleggsytelser:	TV / Bredb³ nd	249
Objekt:	Garasje plass nr 65 (21261 - 65)	275

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	15 918
Klient ajourf. P³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 146 414

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Rune Berge
Adresse:	Malerhaugveien 29
Postnr/-sted:	0661 OSLO
Telefon:	Mob.: 97076427
E-post:	rune@malerhaugkvartalet.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	15 918	Andre inntekter:	369
		Utgifter:	124		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 39	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2023	
G³ rds/bruksnr:	130/79 - seksjon:39	
Bygningstype:	Blokk	
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal: 9358

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3662988
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	03.10.2023	Første innflytting:	03.10.2023	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
SystemP³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Malerhaugveien 43		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Malerhaugkvartalet	V³ r ref.:	2126/39	Fjdselsdato eier:	18.11.1992
Malerhaugveien 43	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	27.10.1990
0661 OSLO	Eiere:	Reis Malik, Merima Malik		
Organisasjonsnr: 931 807 927				

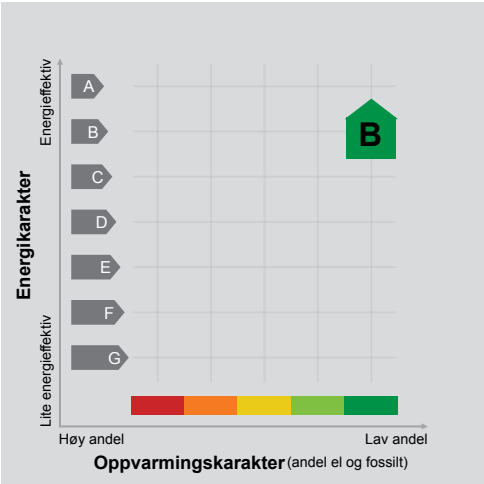
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

ENERGIATTEST



Adresse	Malerhaugveien 43
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300843849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178097
Dato	08.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no er energimerking beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugkvartalet,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 23.06.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Malerhaugkvartalet («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 130, bnr. 79 i Oslo kommune («Eiendommen»).

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

- private uteplasser

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

Sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjonen tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 130 bnr. 241 i Oslo kommune, henholdsvis ("Garasjeanlegget" og "Garasjesameiet"). Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom som er plassert under Eiendommen og gnr. 130 bnr. 242. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjeanlegget. Boder tildeles ved salget av hver Seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon de tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjenning av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjeanlegget. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) 130 bnr. 242 i Oslo har adkomstrett og bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 130 bnr. 79 i Oslo (gårdsrommet). Gnr. 130 bnr. 242 plikter å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for uteoppholdsarealet. Andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene. Gnr. 130 bnr. 79 har rett til å fakturere kostnader tilsvarende den forholdsmessige andelen til Gnr. 130 bnr. 242.

(5) Gnr. 130 bnr. 79 og 130 bnr. 242 en gjensidig rett til adkomst og bruk av eiendommenes takterrasser i nordvestlig hjørne. En forutsetning for bruk, er at eiendommene har gjensidig vedlikeholdsplikt for takterrassen. Den forholdsmessige andelen vedlikeholdsplikten regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonen: I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonene rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra styret. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

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

(6) Felles hageareal mellom blokkene dekker delvis taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Parkering

Parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt som en egen anleggseiendom. Det vises til vedtekter for Malerhaugveien 25 garasjesameie.

Sameiere som kjøper parkeringsplass i Garasjeanlegget erverver en ideell andel i Garasjesameiet og har rett til bruk av en angitt parkeringsplass i Garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Garasjesameiet .

Det er pålagt opparbeidelsen av et visst antall parkeringsplasser til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne ("HC-plasser") for Sameiet Malerhaug Kvartalet. HC-plassene er opparbeidet i Garasjeanlegget, som eies av Malerhaugveien 25 Garasjesameie, og sikret gjennom vedtekter i Garasjesameiet.

Malerhaugveien 25 Garasjesameie er forpliktet til å ivareta plikten som er pålagt Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 26 (2) om å sikre at HC-plassene, gjennom en bytteordning eller på annen måte, til enhver tid gjøres tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne, som allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Styret i Garasjesameiet skal påse at HC-plassene, som ikke disponeres av andre med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for de seksjonseiere i Sameiet som dokumenterer behov for slik plass. Styret i Garasjesameiet er forpliktet til å etterkomme krav fra styret i Sameiet om bytte av parkeringsplass etter nærværende bestemmelse.

Styret i Garasjesameiet kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier av seksjon med slik funksjonshemming, og de eiere det berører plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene
- Strøm i næringsseksjonen
- Renovasjon for næringsseksjonen

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Strøm i fellesarealene i boligdelen

- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene
- Sameiets andel av felleskostnader i Garasjeanlegget, er nærmere fastsatt i vedtektene for Garasjesameiet. Felleskostnadene i Garasjesameiet vil gå til dekning av blant annet drift og vedlikehold/utskiftninger av kjørearealer, garasjeport og drifts- og vedlikeholdsutgifter. Oppregningen er ikke uttømmende.

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

(6) Kostnader til TV/bredbånd fordeles med likt per boligseksjon.

(7) Kostnader til gulvvarme fordeles etter sameierbrøken. Det er satt av plass for installasjon av målere for avregning.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite akonto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og 4-6 styremedlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedtekter

for

Malerhaugveien 25 garasjesameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Malerhaugveien 25 garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

Garasjesameiet formål er å eie og forvalte fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 130/241 i Oslo kommune med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer mv til det beste for sameierne.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Sameierne i Garasjeanlegget er de to gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 (eierseksjonssameiene Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41). Eierbrøken er

- Gnr. 130 bnr. 79: 15551/17870 (Sameiet Malerhaugkvartalet)
- Gnr. 130 bnr. 242: 2319/17870 (Sameiet Malerhaugveien 41)

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av eierseksjonssameiene eier en spesiell del av eiendommen. Det er knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder som angitt i **bilag 1 (Oversikt garasjekjeller)** og **bilag 2 (Parkeringsoversikt)** innenfor eierseksjonssameiene eksklusive arealer («**Eksklusive arealer**»)

Til de enkelte parkeringsplassene kan det knyttes eksklusiv og varig bruksrett. Bruksrettene kan omsettes. Eiere av eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass («**Parkeringsiere**») som ikke er seksjonseier i ett av Boligsameiene har rett til å tinglyse sin rett, merk imidlertid de begrensinger som følger under § 4 om rettslig rådighet.

Boder i Eksklusive arealer skal fordeles mellom seksjonene i eierseksjonssameiet med rett til boder i Garasjeanlegget.

Hvert av eierseksjonssameiene forvalter bruksretter til de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer. De plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver har bruksrett de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer.

Arealer som ikke er angitt som Eksklusive arealer, er fellesareal og eid i fellesskap mellom sameierne.

§ 3 Fysisk bruk

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

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

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

§ 4 Rettslig råderett

Bod

Boder i Parkeringssameiets Eksklusive arealer følger den seksjonen i Boligsameiene de er tildelt, slik at seksjonen har en eksklusiv og varig rett til boden den har fått tildelt. Boder kan lånes/leies bort mellom seksjonseiere i Boligsameiene, men slik avtale om utleie/utlån bortfaller ved omsetning av seksjonen.

Parkeringsplasser

Innledende

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Parkeringseier som en eier over sin parkeringsplass og kan fritt overdra, leie ut, og på annen måte disponere over denne.

Salg, mv.

Rett til Parkeringsplass kan bare selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon eller til en annen aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Styret/forretningsfører i det enkelte eierseksjonssameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **Bilag 2** (Parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte.

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.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Utleie

Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41. Utleie utover dette er ikke tillatt. 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.

Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av rett til parkeringsplass 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 sammen med andelen/seksjonen.

§ 5 Særlige bestemmelser

Dersom en seksjonseier selger eller overdrar seksjon i eierseksjonssameiet (som eier Garasjeanlegget) uten samtidig å overdra sin parkingsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin rett til parkeringsplass til en aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeanlegget

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

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

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, som ikke knytter seg til parkeringsplasser – jf. under, fordeles mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242 etter deres forholdsmessige sameiebrøk i Parkeringssameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelsen eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier.

Parkeringseiere med rett til parkeringsplass skal innbetale et beløp fastsatt av styret pr. mnd. pr. parkeringsplass de disponerer, som skal gå til dekning av kostnadene som fordeles forholdsmessig mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242. I tillegg skal disse for egen kost dekke særkostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, som f.eks. oppmerking og nytt dekke til parkeringsplassene, hvor og så langt det er påkrevet. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles forholdsmessig mellom eiere av parkeringsplasser basert på antall p-plasser den enkelte disponerer.

Beløpet reguleres hver 1. januar, første gang i 2024 i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig indeks er indeksen for januar 2023. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

Elbil lading bestilles og betales av den enkelte sameier, direkte mot leverandør (Aneo Mobility)

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameierne har stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Ordinært sameiermøte skal avholdes 1 gang hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en av sameierne ønsker det, eventuelt når Garasjesameiets styre finner det nødvendig.

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.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte

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.

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 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

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.

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 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. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas tilfølge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 12 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Samtlige parkeringsplasser er tilrettelagt for lading. Garasjesameiet har inngått avtale med Aneo Mobility vedr. ladeløsning for elbiler og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Aneo Mobility har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Hvis P-plass eierne ønsker lademulighet i garasjeanlegget er de således forpliktet til å bruke Aneo Mobility som leverandør av ladeløsning, herunder bl.a. ved å tegne abonnement som inkluderer leie av ladeboks, strøm, nettleie og tilgang til kundesenter. Avtalen innebærer videre at Aneo Mobility eier den tekniske infrastrukturen, og at beboerne tegner abonnement for lading på sin(e) parkeringsplass(er).

Dersom avtalen med Aneo Mobility opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 13 HC-plasser

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

Dersom en Parkeringseier 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 sameier 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.

Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

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.

§ 14 Forsikring

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

§ 15 Kameraovervåkning

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

§ 16 Diverse bestemmelser

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

§ 17 Oppløsning

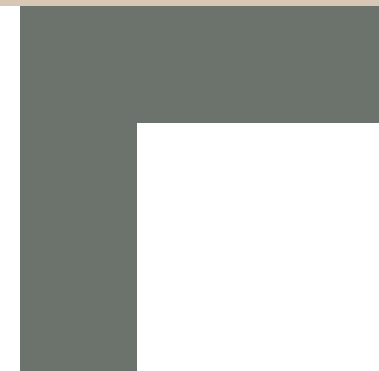
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven

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

§ 19 Midlertidige bestemmelser

Utbygger Attivo Bolig Malerhaugveien AS vil eie bruksretter til eventuelle parkeringsplasser i Garasjesameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensinger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Eierseksjonssameiene. Parkeringsplassene Attivo eier evigvarende og eksklusive bruksretter til fremkommer av **bilag 2** (Parkeringsoversikten). Denne bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt utbygger har overdratt samtlige bruksretter til parkeringsplasser i garasjeanlegget.



INNKALLING 2025

Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39

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 Utvidelse av markterrasse seksjon 77
 - 5.2 Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.
- 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 valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 320.000,- godkjennes

5. Andre saker

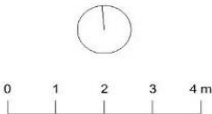
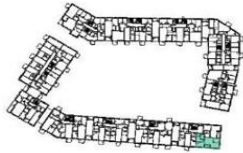
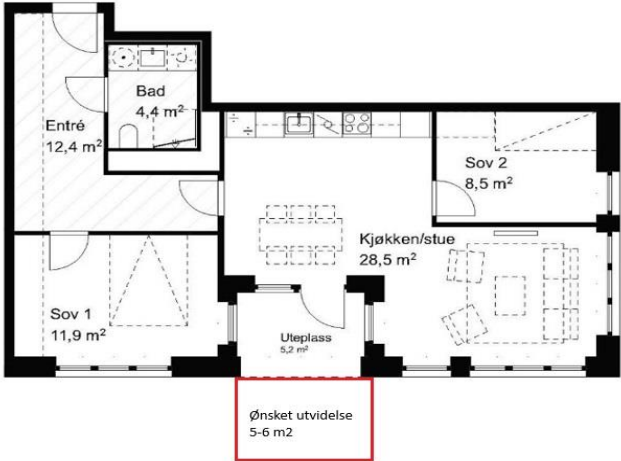
5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77

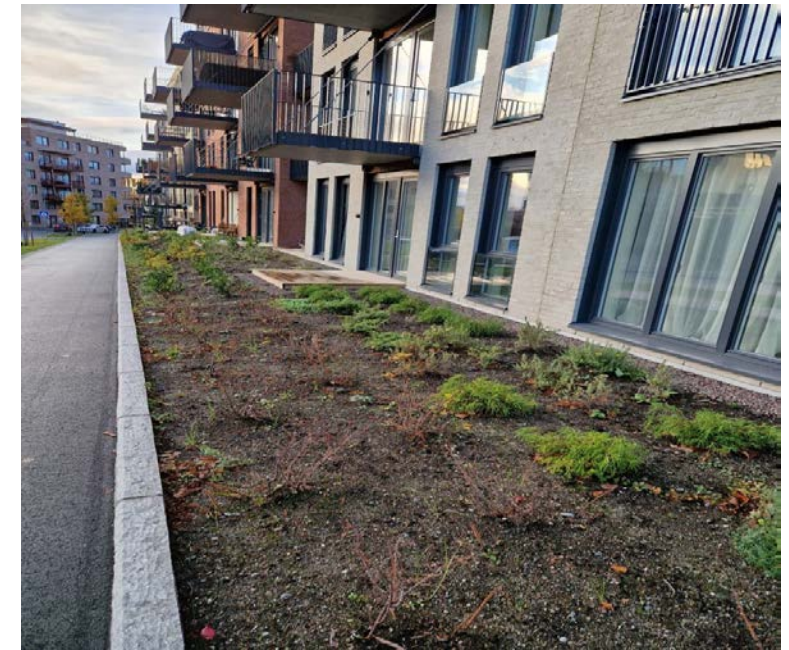
Eier av bolignummer H0102, seksjonsnr 77, i Malerhaugveien 37 har et ønske om å utvide tilhørende uteareal. Seksjonen har per i dag en inntrukket markterrasse med en størrelse på ca. 5,2 kvadratmeter, og denne ønskes utvidet til ca. 10-11 kvadratmeter. Utearealet som vil bli berørt er i dag ubenyttet og består av busker og planter. En utvidelse av eksisterende platting vil oppleves som veldig positivt for eier, med bedre plass til grill og annet møblement, samtidig som det ikke vil berøre andre sameiere negativt. Nevnte seksjon er en hjørneseksjon, og det er god avstand til nærmeste nabo-platting. Naboer som blir berørt av et eventuelt innsyn vurderes til å være veldig begrenset, og tiltaket skal således ikke være til sjenanse.

En utvidelse av markterrassen vil bli utført til å harmonere med resterende plattinger i samme gate (Grønvoll alle). Flere av disse er i dag plattinger som kommer på utsiden av bygningsmassen, og en utvidelse markterrassen i H0102 vil bli satt i samme form og farge slik at utvendig fasadeinntrykk opprettholdes og ser pent ut. Seksjonseier vil selv stå for alle kostnader forbundet med utvidelsen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner utvidelse av uteareal som beskrevet av seksjonseier, og gir eksklusiv bruksrett av nevnte fellesareal 10 år frem i tid.

Styrets innstilling: Arealet som seksjonseier søker å disponere er lite og ikke i bruk av andre eiere. Utvidelsen vil harmonere med andre plattinger i samme rekke. Styret innstiller på at seksjonseier får disponere arealet som beskrevet i 10 år fremover.





5.2 Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Sak: Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Bakgrunn:

I fjor våres og sommer var det mye feststøy fra loftstuen og takterrasse, noe som medførte ulemper for beboere som ønsket å bruke sine balkonger og takterrasse på ettermiddag/kveldstid i helgene.

Loftstue er i dag tilgjengelig for booking hver helg, noe som kan bidra til unødvendig feststøy og forstyrrelser for resten av sameiet. Forslagsstiller Richard S. Isaksen i Malerhaugveien 39, ønsker at dette drøftes på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- 1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.
- 2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.
- 3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Begrunnelse:

Vedtaket sikrer et balansert bruk av loftstue, der spesielt beboere med leiligheter og balkonger vendt inn mot bakgård slipper å risikere unødvendig feststøy og forstyrrelser på sene ettermiddager og kvelder hver helg, i løpet av vår-og sommerhalvår.

Konklusjon:

Forslaget sikrer at loftstuen fortsatt kan brukes til sosiale sammenkomster, men på en måte som ivaretar hensynet til beboernes trivsel, og ettermiddag/kveldsro flere helger i løpet av vår -og sommerhalvåre

- Forslag til vedtak:**
- 1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.
 - 2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.
 - 3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.
- Styrets innstilling:** Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Vi er kjent med at det noen få ganger har vært uforholdsmessig støy knyttet til utleie. Styret har derfor presisert og strammet inn i utleie-teksten at lokalene ikke skal benyttes til rene fester. Derfor er leietiden begrenset til kl 23. Sameiet har også inngått samarbeid med en egen vektertjeneste som kan tilkalles av beboerne ved behov for assistanse i forbindelse med støy og bråk.

Styret er av den oppfatning at en begrensning som her foreslås, som medfører at lokalet kun leies ut annenhver helg, kan oppfattes som at det gis anledning til fest og støy når det først tas i bruk. Styret har heller ikke anledning til å vurdere hver eneste reservasjon ut i fra potensialet for mulig brudd på husordensreglene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Berge
Styremedlem, Tor Karlsen
Styremedlem, Andre Gulbrandsen
Styremedlem, Ana Celebic
Styremedlem, Elisabeth Sie Andersen
Styremedlem, Hedda Haugen
Styremedlem, Jonathan Luu
Varamedlem, Vegar Botn
Varamedlem, Rune Thuv
Varamedlem, Helene Hommelsgård

6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer stiller til valg for styret i Sameiet:

André Gulbrandsen 2 år (ønsker gjenvalg)

Oda Sjøberg 2 år (foreslås - ny kandidat)

Håvar Alexandersen 1 år (foreslås - ny kandidat)

Er ikke på valg før til neste år:

Tor Karlsen (2024 - 2026)

Følgende personer har trukket seg siden forrige årsmøte:

Hedda Haugen

Elisabeth Sie Andersen (flyttet)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 109 874	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 311 332	2 109 874
B. Endring arbeidskapital	-2 311 332	2 109 874
C. Arbeidskapital	-201 458	2 109 874
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 347 826	3 358 847
Kortsiktiggjeld	-2 549 284	-1 248 973
C Arbeidskapital	-201 458	2 109 874

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har negativ arbeidskapital. Fremtidige driftsoverskudd vil dekke opp den negative arbeidskapitalen.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 332 668	6 551 431	6 882 849	7 284 470
Sum leieinntekt		9 332 668	6 551 431	6 882 849	7 284 470
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	285 397	0	0	60 000
Sum annen inntekt		285 397	0	0	60 000
Sum inntekt		9 618 065	6 551 431	6 882 849	7 344 470
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	43 992	0	38 070	44 000
Styrehonorar	3	300 000	0	270 000	320 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 150 564	1 681 381	1 200 000	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 558 967	702 108	880 000	1 966 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 413 901	401 824	2 100 000	2 167 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 498	21 155	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	696 907	288 270	25 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 544 819	408 520	503 000	525 000
Revisjonshonorar		13 894	13 270	16 000	15 000
Forretningsførerhonorar		250 345	138 542	240 000	258 000
Andre honorar	8	511 630	56 170	10 000	50 000
Kontorkostnad		19 494	7 953	5 000	20 000
TV/bredbånd		774 750	419 154	785 000	586 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		135	0	0	1 000
Kontingenter og gaver		12 050	0	0	10 000
Forsikringer		633 825	308 631	675 500	663 600
Andre kostnader	9	28 511	27 932	10 000	30 000
Sum kostnad		11 962 283	4 474 911	6 769 570	7 247 600
Driftsresultat		-2 344 218	2 076 520	113 279	96 870
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 783	34 048	0	0
Rentekostnad		16 897	694	0	0
Netto finansposter		-32 886	-33 354	0	0
Årsresultat		-2 311 332	2 109 874	113 279	96 870
Overført sameiekapital		-2 311 332	2 109 874	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 311 332	2 109 874	0	0

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		250	62 785
Kundefordringer		341 843	2 248
Andre kortsiktige fordringer		68 487	55 625
Forskuddsbetalte kostnader		325 318	152 002
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 611 927	3 086 188
Sum omløpsmidler		2 347 826	3 358 847
SUM EIENDELER		2 347 826	3 358 847

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-201 458	2 109 874
Sum opptjent egenkapital		-201 458	2 109 874
Sum egenkapital	10	-201 458	2 109 874
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 518	45 998
Leverandørgjeld		770 135	704 999
Annen kortsiktig gjeld		1 771 631	497 976
Sum kortsiktig gjeld		2 549 284	1 248 973
Sum gjeld		2 549 284	1 248 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 347 826	3 358 847

Sted: _____ Dato: _____

_____ Rune Berge Styreleder	_____ Andre Gulbrandsen Styremedlem	_____ Jonathan Luu Styremedlem
_____ Elisabeth Sie Andersen Styremedlem	_____ Hedda Haugen Styremedlem	_____ Tor Karlsen Styremedlem
_____ Ana Celebic Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

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

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

Sameiet består av 193 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 130, bnr 79 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4898405.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 980 196	4 334 690
3609 Leie parkering	341 750	155 500
3610 Oppstartskapital	34 272	1 612 113
3614 Inntekter energi	2 208 696	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	767 754	449 128
Sum	9 332 668	6 551 431

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	285 397	0
Sum	285 397	0

Konto 3990 Inntekter på utleie aktivitetsrom og loftstua, avregning vann og avløp, samt viderefakturerer.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5280 Andre fordeler fra lønn	12 000	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-12 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	43 992	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	0
Sum	343 992	0

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	333 506	225 580
6340 Heisalarm	0	51 953
6341 Brannalarm	13 168	2 213
6360 Annet renhold	43 599	12 404
6361 Fast renhold	443 575	234 293
6364 Matteleie	40 276	31 556
6390 Andre driftskostnader	1 997	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	53 133	50 805
6392 Containerleie/tømming	17 550	59 168
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	612 163	34 138
Sum	1 558 967	702 108

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Domene hjemmeside/Bevar HMS	8 498	21 155
Sum	8 498	21 155

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 697	3 890
6525 IT utstyr	0	203 921
6540 Inventar	650 575	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	211	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	27 530	80 021
6552 Driftsmateriell	2 894	438
Sum	696 907	288 270

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 188	0
6602 Vedlikehold VVS	218 524	0
6603 Vedlikehold elektro	248 042	176 250
6608 Vedlikehold varmeanlegg	49 598	0
6610 Andre vaktmestertjenester	4 885	0
6611 Vedlikehold heiser	263 590	166 567
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 549	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	80 459	37 461
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	218 918	19 663
6641 Malerarbeider	2 850	0
6642 Snekkerarbeid	300 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	105 591	8 580
Sum	1 544 819	408 520

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	134 019	0
6730 Teknisk honorar	6 250	35 063
6750 Vakthold	371 361	21 107
Sum	511 630	56 170

Konto 6711 Kostnader til lønnsavtale, viderefaktureringer, utarbeidelse forhåndsvarsel årsmøte 2024, samt drift- og administrasjon.
Konto 6730 Kostnader til arealberegninger.
Konto 6750 Kostnader til vakthold og beredskapsvakt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	15 101	26 352
7719 Møter, div. styret	3 416	805
7720 Generalforsamling/Årsmøte	974	0
7770 Betalingskostnader	1 355	63
7773 Omkostninger innkreving	7 665	713
7795 Husleietap	-1	0
Sum	28 511	27 932

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 109 874	-2 311 332	-201 458
Sum opptjent egenkapital	2 109 874	-2 311 332	-201 458
Sum egenkapital	2 109 874	-2 311 332	-201 458

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge

Styremedlem, Tor Karlsen

Styremedlem, Andre Gulbrandsen

Styremedlem, Ana Celebic

Styremedlem, Elisabeth Sie Andersen

Styremedlem, Hedda Haugen

Styremedlem, Jonathan Luu

Varamedlem, Vegar Botn

Varamedlem, Rune Thuv

Varamedlem, Helene Hommelsgård

Styret i Sameiet Malerhaugkvartalet består av 3 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Malerhaugkvartalet 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. Sameiet Malerhaugkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931807927

Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Malerhaugkvartalet er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3662988. 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.

Sameiet Malerhaugkvartalet har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid 2024

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styrets primæroppgaver

Vi som sitter i styret, vet at våre boliger både er et hjem og ofte beboernes største investering. Vi har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 193 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er (også) å balansere dette så godt som mulig.

Vi har leiligheter bygget etter TEK17 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som f.eks. ventilasjon, sprinkler, brannsentral, varmesentral og fjernvarme m.m. som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er mange lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og det samme gjelder brannkrav.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter. I den siste perioden har styret gjennomført 12 styremøter. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

Vi minner om at reklamasjoner skal registreres på Bygr-portalen. Alle saker som meldes inn på Bygr.no håndteres fortløpende av utbygger. Mangler du tilgang til Bygr-portalen kan du ta kontakt med Håkon i Strukta: hakon@strukta.no

Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Styret har i løpet av året mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende. De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler bl.a. reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje.

For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektore, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Årsmøtet 2024 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen.

Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig rundt for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig rundt og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.

Vi har også en del dialog og møter med det interne borettslaget M41. De har rettigheter på bruk av adkomst, utearealer, avfallstasjoner og takterrasse. I tillegg deler vi på garasjeanlegget. Vi har derfor inngått flere avtaler sammen med styret i M41, og borettslaget faktureres etter brøk basert på avtale om kostnadsfordeling og viderefakturerings.

Økonomi

I juli ble det klart at sameiet hadde dårlig likviditet og trengte kapital for å innfri sine

forpliktelser. Årsakene var flere, men den viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune var økte mer enn budsjettet, og at regningen for hele fjoråret forfalt samlet. Dette kom litt uventet. Samtidig har det vært en stor kostnadsvekst i samfunnet, og stipulerte fellesutgifter som ble satt opp av USBL dekket ikke på langt nær de faktiske kostnader i den dyrtiden vi er inne i. Oslo Kommune økte gebyrene for vann nesten 30 % (!), avløp 6 % og renovasjonsgebyret med 4%. Så er det slik at de kommunale avgiftene står for nesten 20 % av sameiets totale kostnader, og dermed blir kostnadsøkningen brutal. Styret så seg derfor nødt til å innhente en ekstra måneds innbetaling av felleskostnader fra sameierne, og også samtidig øke felleskostnadene 10%. Vi måtte også øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra årsskiftet, med bakgrunn i kostnadsveksten. Det var ubehagelig, men nødvendig. Vi har ingen andre inntekter enn det vi mottar fra sameierne, og vi er nødt til å innfri våre økonomiske forpliktelser.

Parallelt med dette tok styret en ny gjennomgang av alle kostnader som kunne kuttet. Vi stengte en søppelbrønn, og sparte med det 153 tusen kroner, vi har kuttet vaktmestertjenestene fra tre til to dager i uken, vi klarte å etablere en ny bredbåndsavtale med vesentlig bedre betingelser, selv om vi ikke hadde avsluttet bindingstiden med leverandøren utbygger hadde valgt. Vi har sjekket med flere leverandører på drift av strøing/brøyting i vinter og valgt det rimeligste alternativet. Vi har byttet forsikringsselskap fra IF til Tryg, og hadde en rekke tilbydere med i anbudsrunden. Resultatet etter lange forhandlinger var en reduksjon på 160 tusen i året. Vi søker også etter midler der vi kan, og har mottatt økonomisk støtte til fellesarealer, benker og beplantning på totalt 80 tusen fra USBL. En gjennomgang med utbygger Strukta ga reklamasjon på kroner 27 tusen med bakgrunn i ødelagte planter.

Sameiets økonomi er nå under kontroll, men likviditeten er tidvis presset. Derfor ønsker vi å opparbeide en buffer, også for å kunne drive fremtidig vedlikehold uten å be sameierne om store innskudd, men at dette delvis kan dekkes inn av midler på konto. Dette er et langsiktig arbeid, og vi er generelt nøysomme med bruk av sameiets midler.

Fjernvarme/individuelle målere

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle installeres individuelle målere i hver seksjon som måler forbruk av fjernvarme og varmtvann slik at kostnadene til fjernvarme fordeles basert på forbruk. Sameiets leverandør av avregning og fakturering er Lyse Energi som valgt på årsmøtet.

Siden årsmøtet 2024 har styret jevnlig hatt dialog og møter med Lyse Energi og deres underleverandør av målere Brunata, samt rørlegger-selskap. Den 01.01.2025 begynte avlesning av forbruket i seksjonene hvor samtlige fikk installert målere før nyttår. Første faktura blir utsendt i april og inneholder forbruket fra januar til mars 2025.

Årsaken til at prosjektet har tatt noe lengre tid og er kompleks er at vi deler viktig infrastruktur med Malerhaugveien 41 borettslag blant annet fjernvarme og ventilasjon hvor borettslagets forbruk også skal måles og fordeles.

Felleslokale

Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: Aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39, og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene ble ferdigstilt for utleie i april/mai 2024.

Aktivitetsrommet ble skilt av fra inngang sykkelgarasje med eget inngangsparti, ny inngangsdør, ny vegg, større kjøkken, stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. Montering av bord/stoler/oppheng og maling av vegger ble gjort på dugnad fra medlemmer i styret og nærstående familie. Kjøkkenet ble oppgradert med overskap, en ekstra oppvaskmaskin, to komfyrer og utvidet benkeplate. Det ble også hengt opp store bilder med motiver fra nærområdet. Sofagruppe ble hentet gratis på Finn. De fleksible møbleringsmulighetene gjør at rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Lofstua på takterrassen har også blitt betydelig oppgradert med større kjøkken, platetopp og bord/stoler og lamper. Rommet egnert seg for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen i umiddelbar tilknytning til lokalet. Der tenkte vi å dele av med uttrekkbare levegger, men disse har vist seg vanskelig å feste, så styret jobber med en annen løsning. Det finnes eget toalett i tilknytning til begge lokalene. Toalettet på takterrassen ble dessverre gjenstand for gjentatt misbruk og tilgrising, og som en konsekvens av dette måtte vi begrense bruken av dette til kun gjelde gjester i Loftstua. Vi vil forsøke å ha toalettet allment åpent i sommersesongen for alle brukere av takterrassen, og vi setter vårt håp til at dette skal kunne la seg gjennomføre uten uønskede hendelser som gjør at vi må stenge igjen.

Lokalene har vist seg svært populære blant beboerne, og bare i perioden mai – desember 2024 var det totalt sett ca 100 reservasjoner av enhetene. Helgene har klart hatt det største belegget, mens det man-ons har vært en del ledig kapasitet. Begge rommene koster kr. 1000,- i helg og kr. 500,- for hverdager. Betalingen er viktig for å sikre nedbetaling av de store investeringene, vedlikehold og renhold. Antall leiedøgn har vært klart over hva styret hadde forventet. Styret vil fortløpende vurdere leieprisene med utgangspunkt i behovet knyttet til fremtidig vedlikehold og løpende renhold.

Jevnt over har lokalene blitt brukt hensynsfullt, men det har vært enkelte hendelser med uønsket støy og manglende renhold. Det er svært viktig å forstå at disse enhetene ikke egnert seg som rene festlokaler med høy musikk og uønsket adferd. Styret har derfor satt leietidens slutt til kl 23, og også tilbudt en vektertjeneste som beboerne kan benytte. Det må understrekes at det stort sett har vært rolige forhold, og at noen av klagen på støy kommer fra andre festligheter på takterrassen enn fra leie av Loftstua. Styret vil aktivt følge opp bruken av disse lokalene, men er avhengig av at vi alle skjøtter disse med omhu og omtanke.

Uteområdene

Uteområdene omfatter gårdsrommet, arealer mot vei og 1000 kvm takterrasse. Eiendommen er beplantet med intet mindre enn ca 5500 trær, busker og planter. Dette er langt mer enn i tilsvarende prosjekter, og har ifølge utbygger hatt en merkostnad på rundt fem millioner kroner enn et sammenlignbart konvensjonelt prosjekt. Antallet planter og ambisjonene gjør at grøntområdene er mer krevende (les kostbare) å vedlikeholde enn i mange andre sameier. Disse første par-tre årene krever omfattende stell for at de skal vokse og ikke visne ned, og for at arealet ikke skal fremstå lite representativt. Vi har hatt en avtale med gartnerne i Grønt Grep som har skjøttet området med stor omhu og respekt. Døde planter er delvis erstattet på utbyggers regning (27 tusen), og vi valgte å lage tre forsterkede områder der synligheten er størst: Ved inngangen vis a vi bommen, utenfor inngang 39 /sykkel-P, (selskapslokalet) og ved portalen inn fra Grønnvoll Allé. Vi har gjort innkjøp av en omfattende pakke av vanningsutstyr og gjødsel. Det ble gjort mye lusing av bed og takterrasse, både av medlemmer i styret og av gartnerne, men likevel var det områder som kunne trenge mer stell og vedlikehold i løpet av sesongen. Der må styret gjøre en kontinuerlig avveining mellom økonomi og utseende, og vi må rett og slett være ærlige på at vi ikke har økonomi til å sikre et plettfritt uttrykk til enhver tid. Beboere på bakkeplan, og andre med grønne fingre og/eller ambisjoner, oppfordres til å bidra, enten utenfor sine seksjoner eller andre steder på området. Når uteområdene vokser til, og plantene blir større, vil vedlikeholde reduseres, og ugress få dårligere vekstvilkår. Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er anledning til å beplante uten styrets godkjenning.

Brannsikkerhet

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er ikke konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til AVARN. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid. Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Disse må byttes ved

ujevne mellomrom. Vi har hatt noen få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødige evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra vekter. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du to minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Husk at du også må lufte godt ut i leiligheten dersom alarmen er utløst som følge av f.eks røyk fra matlaging, ellers risikerer du at alarmen utløses på nytt etterkort tid. Noen har også brytere på etasjeplan. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbakestille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller AVARN/OBRE.

AVARN vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Sikkerhet i garasje og fellesarealer

AVARN patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom en fra styret ikke er til stede, så må andre sjekke området, tilbakestille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek17. Vektere har låst ulåste dører, bortvist personer og roet ned fester. De har også meldt fra om potensielle vannlekkasjer, gjenstander på feil sted og andre uregelmessigheter som oppdages ved gjennomgang.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vekter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og forsøk på innbrudd, og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og/eller vekter om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd. Vi har fått montert kamera ved garasjeinngangen og i sykkelgarasje. Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet. Låsesmed har bistått med bytte av låser, reparasjon dørpumper og låskasser.

Sosialt

Det ble julegrantenning med pepperkaker og gløgg i gårdsrommet i desember. Hasle Brass spilte julesanger, og vi har inntrykk av at dette var populært hos beboerne.

Styret ser også på muligheten for å legge til rette for andre sosiale arrangementet i bakgården i tilknytning til en liten vårdugnad og/eller en sommeravslutning med grilling.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gerhard Glittfjell

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: 34

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 34

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

Vedtak: 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 320.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77

Eier av bolignummer H0102, seksjonsnr 77, i Malerhaugveien 37 har et ønske om å utvide tilhørende uteareal. Seksjonen har per i dag en inntrukket markterrasse med en størrelse på ca. 5,2 kvadratmeter, og denne ønskes utvidet til ca. 10-11 kvadratmeter. Utearealet som vil bli berørt er i dag ubenyttet og består av busker og planter. En utvidelse av eksisterende platting vil oppleves som veldig positivt for eier, med bedre plass til grill og annet møblement, samtidig som det ikke vil berøre andre sameiere negativt. Nevnte seksjon er en hjørneseksjon, og det er god avstand til nærmeste nabo-platting. Naboer som blir berørt av et eventuelt innsyn vurderes til å være veldig begrenset, og tiltaket skal således ikke være til sjenanse.

En utvidelse av markterrassen vil bli utført til å harmonere med resterende plattinger i samme gate (Grønvoll alle). Flere av disse er i dag plattinger som kommer på utsiden av bygningsmassen, og en utvidelse markterrassen i H0102 vil bli satt i samme form og farge slik at utvendig fasadeinntrykk opprettholdes og ser pent ut. Seksjonseier vil selv stå for alle kostnader forbundet med utvidelsen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Sak: Begrensning av utleie av loftstue i helger, vår-og sommerhalvår.

Bakgrunn:

I fjor våres og sommer var det mye feststøy fra loftstuen og takterrasse, noe som medførte ulemper for beboere som ønsket å bruke sine balkonger og takterrasse på ettermiddag/kveldstid i helgene.

Loftstue er i dag tilgjengelig for booking hver helg, noe som kan bidra til unødvendig feststøy og forstyrrelser for resten av sameiet. Forslagsstiller Richard S. Isaksen i Malerhaugveien 39, ønsker at dette drøftes på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- 1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.
- 2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.
- 3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Begrunnelse:

Vedtaket sikrer et balansert bruk av loftstue, der spesielt beboere med leiligheter og balkonger vendt inn mot bakgård slipper å risikere unødvendig feststøy og forstyrrelser på sene ettermiddager og kvelder hver helg, i løpet av vår-og sommerhalvår.

Konklusjon:

Forslaget sikrer at loftstuen fortsatt kan brukes til sosiale sammenkomster, men på en måte som ivaretar hensynet til beboernes trivsel, og ettermiddag/kveldsro flere helger i løpet av vår -og sommerhalvåre

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

0 stemmer for forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Rune Berge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer stiller til valg for styret i Sameiet:

André Gulbrandsen 2 år (ønsker gjenvalg)

Oda Sjøberg 2 år (foreslås - ny kandidat)

Håvar Alexandersen 1 år (foreslås - ny kandidat)

Er ikke på valg før til neste år:

Tor Karlsen (2024 - 2026)

Følgende personer har trukket seg siden forrige årsmøte:

Hedda Haugen

Elisabeth Sie Andersen (flyttet)

Vedtak:

Valgt ble: André Gulbrandsen for 2 år.

Valgt ble: Oda Sjøberg for 2 år.

Valgt ble: Håvar Alexandersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

Vedtak:

Valgt ble: Ana Celebic for 1 år.

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år.

Valgt ble: Anne Camilla Auestad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Gerhard Flittfjell/s/

Protokollvitne

Møteleder

Protokollvitne

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 43 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min	0.3 km
	Helsfyr T-bane, buss	11 min	0.9 km
	Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.5 km
	Carl Berners plass Linje 17	4 min	2 km

Skoler

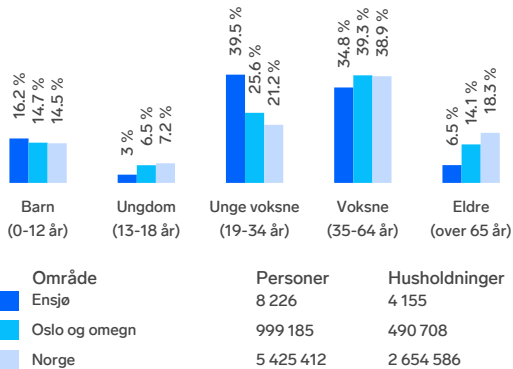
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min	1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min	1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	3 min	0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	17 min	1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min	0.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min	0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min	0.4 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	8 min	
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

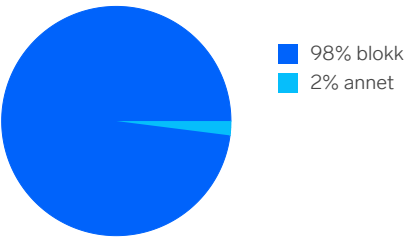
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	6 min	
	10 min	
	9 min	
	11 min	

Boligmasse



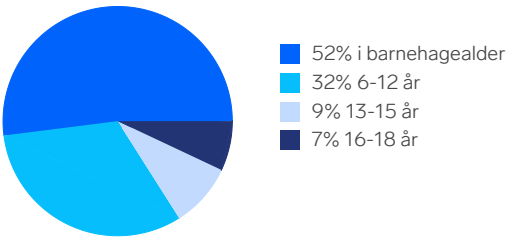
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Fyrstikktorget	6 min	
	Fyrstikktorget Apotek	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

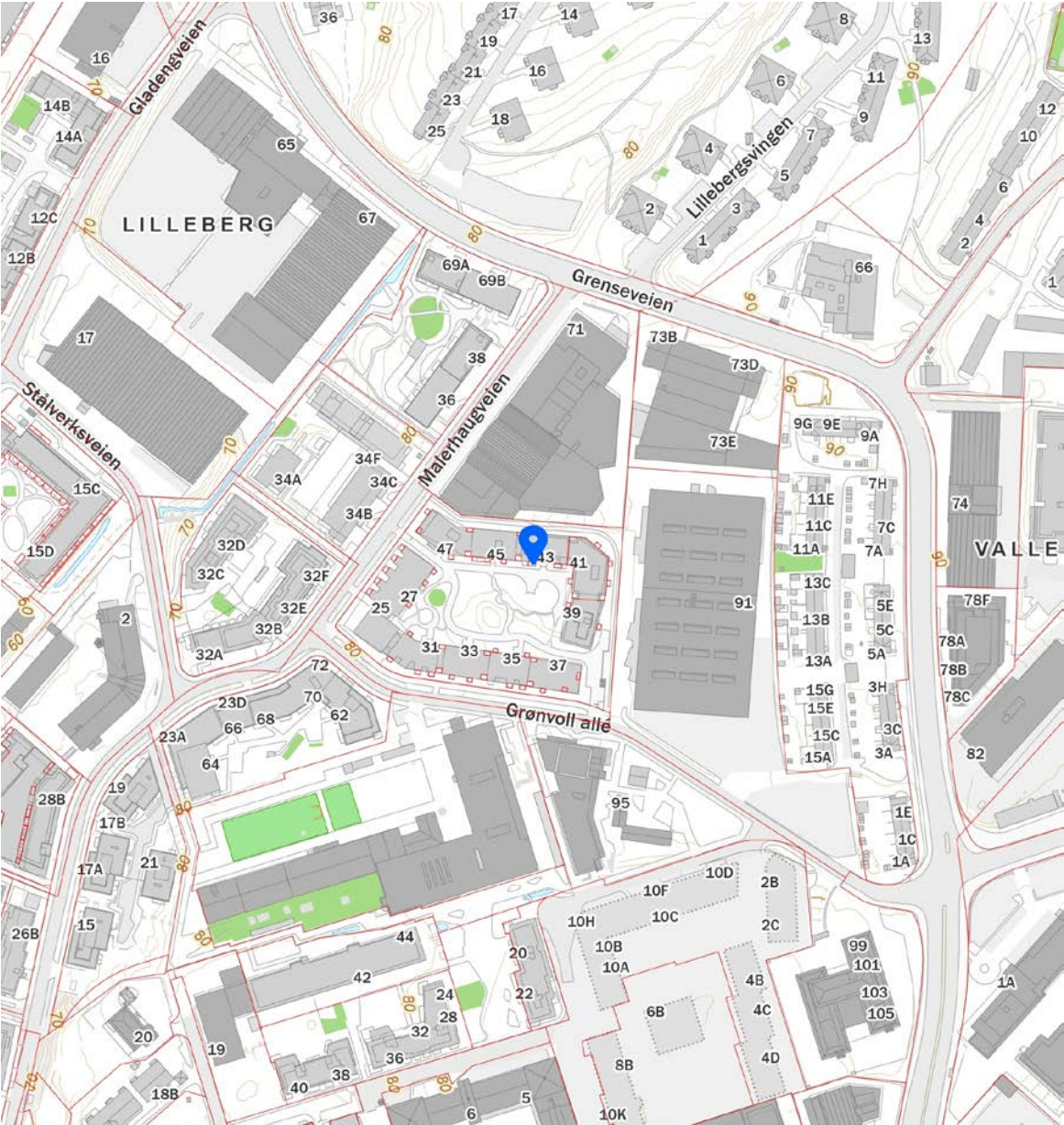
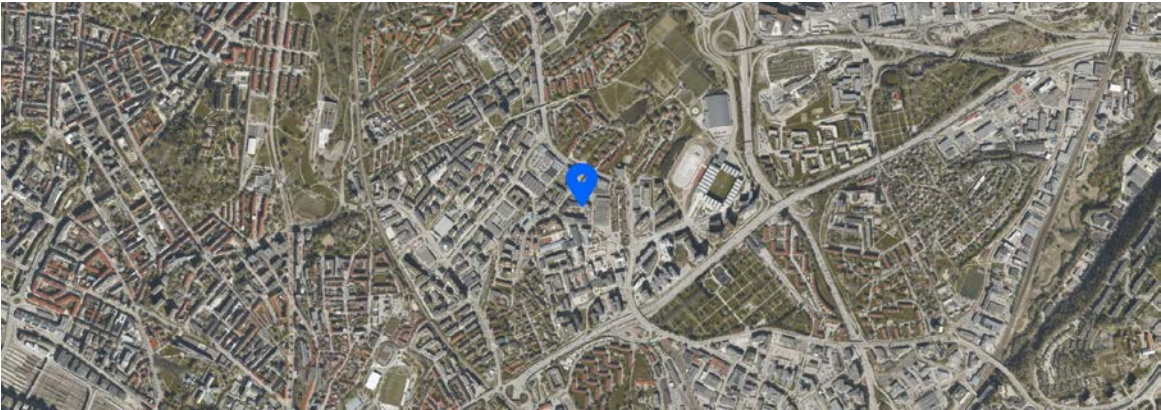


Familiesammensetning



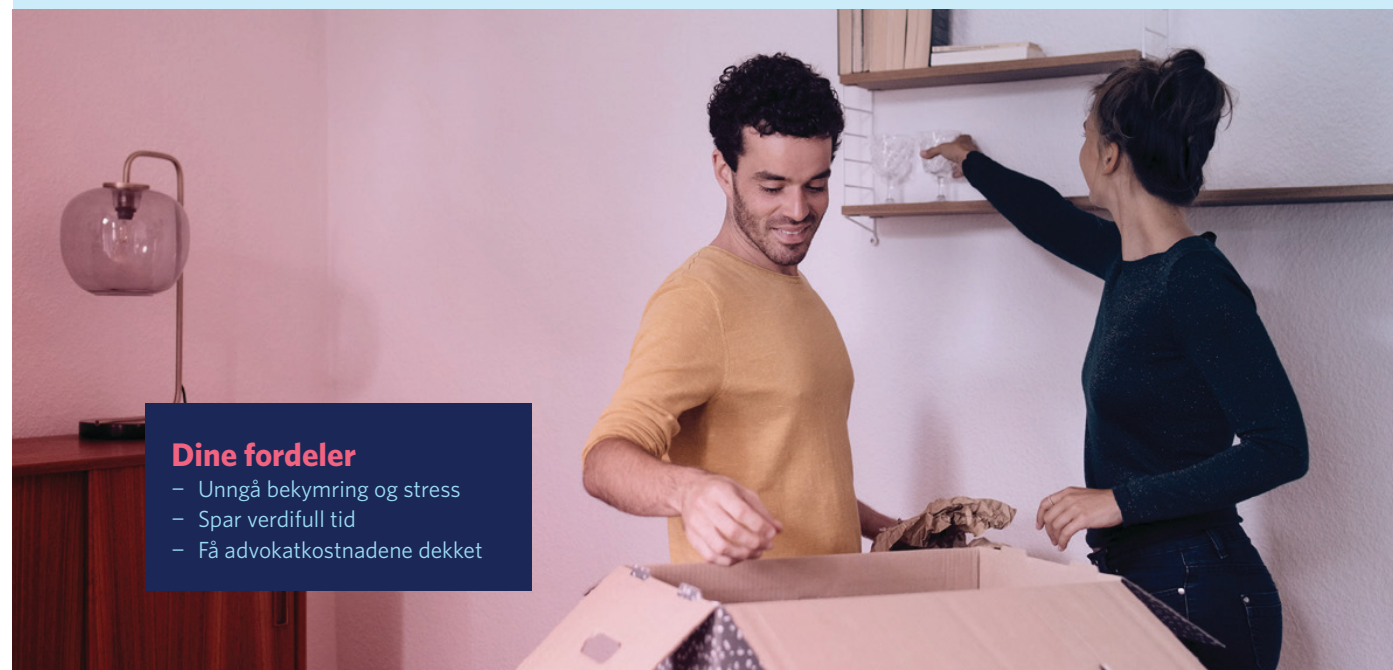
Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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



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

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



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING