

Malerhaugveien

33

eiendomsmeglerne /

Reis
Malik

Innhold

5

Velkommen til Malerhaugveien 33

8

Nøkkelinformasjon

14

Plantegninger

16

Eiendommen

26

Vedlegg



Velkommen til
Sameiet
Malerhaugkvartalet!

Velkommen til

Malerhaugveien 33



Reis Malik v/Eiendomsmeglerne har gleden av å presentere denne flotte og moderne 2-roms leiligheten fra 2023 med herlig sørvend balkong

NYHET! Lekker nybyggsleilighet fra 2023! | TG1 | Arealeffektiv | Energikarakter A Grønn | Takhøyde 2,64 m | Garasjeplass*

Reis Malik v/Eiendomsmeglerne har gleden av å presentere denne fantastisk flotte nybyggsleiligheten i 2. etasje med heis!

Boligen holder meget god standard og er fra 2023. Med god takhøyde og himlingshøye vindusflater er dette en lys, moderne og luftig leilighet du ikke bør gå glipp av!

Noen kvaliteter:

Nybygg fra 2023 med lave felleskostnader

Kun TG1

Ca 3 års nybyggsgaranti gjenstår

Flott beliggenhet med lite innsyn

Mulighet for kjøp av garasjeplass i sameiet(utlyst på finn.no pr 04.03.25?*

Balkong med gode solforhold

Takhøyde 2,64 m

Heis

Attraktiv og sentral beliggenhet med turmuligheter

Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad

Lave strømutfgifter og energikarakter A Grønn

Kjellerbod på 4 m2.

Fibernetik.

Nærhet til buss/T-bane og søndagsåpen butikk



Boligen byr på romslig stue som kan enkelt innredes med en hyggelig sofagruppe og stort spisebord

Innhold:

BRA-i:

2. etasje 45 kvm: Stue, kjøkken, soverom, entré og bad/vaskerom.

BRA-e:

Kjelleretasje 4 kvm: Bod.

Åpent areal:

2. etasje 5 kvm: Balkong.

Boligen disponerer en bod i kjeller på 4 kvm. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte seksjonseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ensjø

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Malerhaugveien 33

Prisantydning	4 850 000
Fellesgjeld	7 185
Omkostninger	122 770
Totalpris	4 979 955

Fellesutgifter	2 014 pr. mnd.
Bruksareal	49 m ²
BRA-i	45 m ²
BRA-e	4 m ²
BRA-b	0
TBA	5 m ²
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	9 358 m ²
Byggeår	2023





Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne

Reis Malik

Eiendomsmegler / Partner

99855692

reis@eiendomsmeglerne.no

eiendomsmeglerne /

**Reis
Malik**

Takterrassen er
svært innbydende og
har flott beplanting,
sittegrupper og en
herlig utsikt over
Oslo





Leiligheten ligger på attraktive og pulserende Ensjø, i bydel Gamle Oslo, og grenser til Tøyenparken, Kampen, Vålerenga og Valle Hovin

Fellesarealer



Selskapslokalet på takterrassen er utstyrt med kjøkken, toalett og flotte sitteområder inne og ute

Fasiliteter



Det er gode parkeringsmuligheter i garasjekjeller med enten leie eller mulighet for å kjøp.



Fyrstikketorget ligger i umiddelbar nærhet d

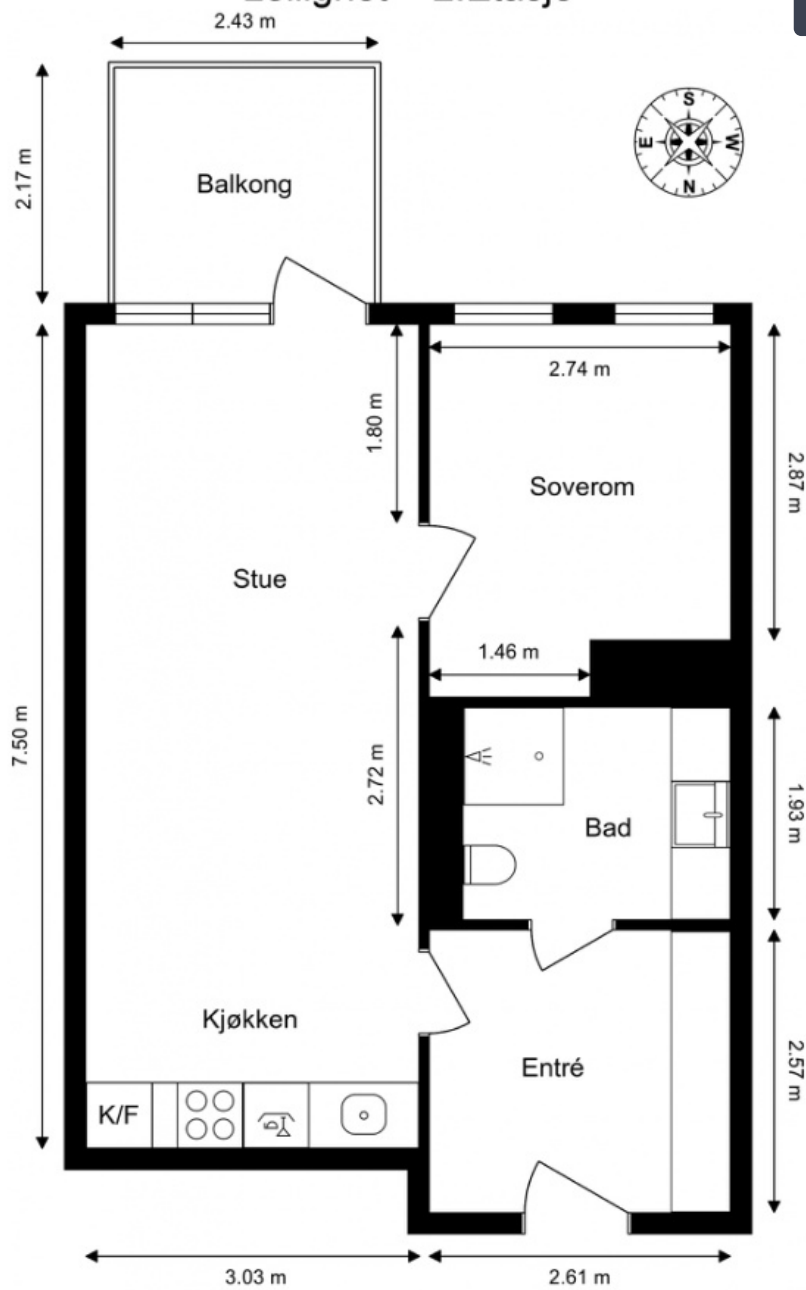


er du finner Baker Hansen, Garntopia, frisør, tannlege, legekantor etc.

Plantegning

Malerhaugveien 33, 0661 OSLO
Leilighet - 2.Etasje

1. etg



Ordernr. 15067690

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 49,0 m²

- BRA-i: 45,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²
BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.
Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.
Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Boligen holder meget god standard og er fra 2023. Med god takhøyde og himlingshøye vindusflater er dette en lys, moderne og luftig leilighet du ikke bør gå glipp av!

Noen kvaliteter:

Nybygg fra 2023 med lave felleskostnader

Kun TG1

Ca 3 års nybyggsgaranti gjenstår

Flott beliggenhet med lite innsyn

Mulighet for kjøp av garasjeplass i sameiet(utlyst på finn.no pr 04.03.25?*

Balkong med gode solforhold

Takhøyde 2,64 m

Heis

Attraktiv og sentral beliggenhet med turmuligheter

Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad

Lave strømutfgifter og energikarakter A Grønn

Kjellerbod på 4 m2.

Fibernet ink.

Nærhet til buss/T-bane og søndagsåpen butikk

Beliggenhet

Leiligheten ligger på attraktive og pulserende Ensjø, i bydel Gamle Oslo, og grenser til Tøyenparken, idylliske Kampen Hageby, Kampen, Vålerenga og Valle Hovin.

Kun tre stopp med T-bane ned til sentrum!

Fyrstikktorget ligger i umiddelbar nærhet der du finner Baker Hansen, Garnius, frisør, tannlege, legekantor etc.

Den nye bydelen som er under full utvikling ligger meget sentralt, men likevel tilbaketrukket fra Oslo sentrum. Med den pågående utviklingen fra bilby til boligby, med nyetablering av ca. 6000 nye boliger, mange nye arbeidsplasser og ny infrastruktur med

parker, skoler, barnehager, forretninger m.m. er Ensjøs framtidsutsikter

svært lyse. NRK blir en av boligens nærmeste naboer! Det er ikke enda klart når byggeprosessen setter i gang eller når det vil stå klart, men er en klar fordel for bydelen.

På Tiedemannstorget er det et bakeri og serveringssted (Boulangerie M), som beskrives slik: "I Manuels tradisjonelle, franske håndverksbakeri finner du gamle oppskrifter på surdeig og grovbrød i kombinasjon med moderne teknikker, få ingredienser og komplekse smaker. Alt lages i bakeriet, og i det rustikke lokalet er det åpen løsning inn til kjøkkenet slik at du kan følge med på bakeprosessen. Om kvelden fyrer han opp pizzaovnen og serverer rykende fersk pizza på tynn italiensk bunn. Nyt den med et glass vin ved uteserveringen, eller ta den med hjem – den holder seg uansett varm den korte veien." (kilde: www.ensjo.org). For øvrig er det ikke langt til andre serveringssteder som Hy's Sushi på Marienfyrd (samme forretning har nettopp åpnet i første etasje på Ensjø Torg) og Baker Hansen på Hasle Torg.

Fra boligen kan man spasere bortover Grenseveien og videre til Hasle Torg. Her er det mange gode servicetilbud. Nedover Gladengveien finner du Frøken Smillas, en hyggelig gastropub som også arrangerer quiz-kvelder.

Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Området er under omfattende utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur.

Det er planlagt flere leiligheter, en rekke forretninger, grøntområder, barnehageplasser, skoler, samt tur og sykkelstier i området. På den gamle Teglverkstomta ved Hasle Torg er det oppført skole med flerbrukshall. Tomten har fått flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelvei, kunstgressbane, samt broer med belysning - ideelt for hundeeiere!

Dagligvarehandelen kan du gjøre hos REMA 1000 Ensjø (åpent 06.30-23 mandag til lørdag). Her har også den Kinesiske restauranten "Kinabolle" åpnet, samt Squeeze, frisør, apotek, KIWI, Europris og Olio. I tillegg finner du en Joker dagligvarebutikk på Tiedemannstorget.

For den aktive åpner treningssenteret EVO i bygget ved siden av og ellers er Sats Kampen og Sats hasle kun en rundt ti minutters spasertur unna.

Buss og t-bane tar deg i alle retninger, så her er det lett å bo også uten bil. T-bane fra Helsfyr og Ensjø (linje 1-4), samt busstopp hvor blant annet 21, 28, 60, 37 og flybussen går forbi.

I nærheten ligger Hovin med Hovindammen, perfekt for den som ønsker seg et område med grønne lunger, med sitt rike fugleliv, omkringliggende gangstier og sittebenker. Det er også kort vei til lekeplasser, treningssenter, fotballbaner og et godt utvalg av restauranter og kaféer. På Malerhaugen

finnes en flott lekeplass, buttebod og bordtennisbord. Det arrangeres også flere nabolagsarrangementer her. Ønsker du å rusle en tur, er Tøyenparken like flott sommer som vinter. Koselige Kampen er også kun noen minutter unna. Kampen kan f.eks. by på Kampen Økologiske Barnebondegård som huser små og store dyr, vaffelbod og sittegrupper.

Det er også kort avstand til flere idrett/fritidstilbud som fotballbane, skøytebane og nye Jordal idrettspark m.m.

Innhold

BRA-i:

2. etasje 45 kvm: Stue, kjøkken, soverom, entré og bad/vaskerom.

BRA-e:

Kjelleretasje 4 kvm: Bod.

Åpent areal:

2. etasje 5 kvm: Balkong.

Boligen disponerer en bod i kjeller på 4 kvm. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte seksjonseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Moderne og stilfull 2-roms selveierleilighet med gjennomtenkt planløsning og flott beliggenhet. Leiligheten har en smart planløsning som gir rommene en god størrelse og utnytter plassen optimalt. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, noe som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Boligen inneholder entré, en åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, soverom og en praktisk kjellerbod. I tillegg har leiligheten en balkong med gode solforhold. Det er vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon for ekstra komfort.

Entré

Velkommen inn! Den lyse og innbydende entréen gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som den binder rommene sammen på en naturlig måte.

Stue

Den romslige stuen har en praktisk utforming som gjør det enkelt å møblere med en koselig sofagruppe, sofabord og annet stuemøblement etter ønske. De store vindusflatene slipper inn mye lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Kjøkken

Et stilrent og moderne kjøkken, perfekt for deg som liker å lage mat og samle gjester. Den åpne løsningen mot stuen skaper et sosialt samlingspunkt i boligen.

Kjøkkeninnredningen fra HTH byr på rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt god benkeplass for matlaging. Her er det også plass til et spisebord, slik at du kan invitere familie og venner til hyggelige middager – med enkel kommunikasjon mellom kjøkken og spiseplass.

Balkong

Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til en 5 kvm stor balkong, hvor du har en god blanding av morgen og kveldssol.

Bad

Badet er romslig og moderne, med flislagte gulv og vegger samt vannbåren gulvvarme. Det er innredet med servantskap, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og et vegghengt toalett med innebygd susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Soverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og ønskede oppbevaringsløsninger.

Overflater

Lys enstavs parkettgulv og slette veggoverflater.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Parkering

Sameiet har et parkeringsanlegg som består av private parkeringsplasser som tilhører den enkelte seksjonseier. Rettigheten er ikke tinglyst, men føres i oversikt av USBL. Det er mulig å kjøpe eventuelle ledige parkeringsplasser av utbygger (Attivo Bolig). Det er tilgjengelige plasser til salgs pr. 04.03.25. utlyst på finn.no. Leiligheten disponerer i dag ikke parkeringsplass. Det faktureres da kr 250,- for vedlikehold av garasjeanlegget månedlig sammen med felleskostnadene.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

SVAR: Ja.

Firmanavn: Brunata Norge AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av energimåler og varmtvannmåler på bad i regi av sameiet. Installert 24.10.24 (Lyse Energi

Energiservice).

- Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

SVAR: Ja.

Kommentar: Sameiet er pålagt å benytte fagkyndige installatører. Evt. samsvarserklæringer skal foreligge hos styret og er etterspurt når det gjelder installering av energimåler og varmtvannmåler.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG2, TG3 og TGUI(ikke vurdert) i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner - Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
- Stakeluke - Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Ingen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Ingen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Leiligheten inneholder 45 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport. Følgende info er hentet fra rapporten:

"Selveierleilighet tilhørende Sameiet

Malerhaugkvartalet beliggende på Ensjø, Gamle Oslo. Sameiet består av 194 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater og diverse beplantning. Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindinsverk av tre. Yttervegger kledd med teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran (taket er ikke besikket). Dører og vinduer

fra byggeår. Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass. Tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten disponerer en bod i kjeller."

For beskrivelser av tilstandsgradene og kommentarer ellers henvises til rapporten.

Tomt

Denne tomten er eiet.

9358,00 kvm.

Tomten er fellesareal som er pent opparbeidet med flotte grøntområder, sittegrupper, lekeplasser samt en romslig felles takterrasse med hyggelige inneområder.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for oppføring av bygget foreligger, datert 13.01.2025.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen varmes opp ved bruk av vannbåren varme. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruk foregående år var 1 253 kwh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Utover de månedlige felleskostnadene vil andre utgifter knyttet til eiendommen blant annet være strøm, oppvarming og varmtvann via fjernvarme, evt. utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet, evt. alarm mm.

Det har hovedsakelig bodd 2 personer i husholdningen og selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 1253 kwh årlig.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

121 420,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke
(andel/aksje/eierseksjon))

4 989 905,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 014,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 2 014,- og fordeles slik:

Felleskostnader drift kr 1 765,-
Fibernet grunnpakke 249,-

Ikke spesifiserte felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, forretningsførsel og drift, felles bygningsforsikring, vedlikehold av garasjeanlegg mv.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. ,- for .

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 7 185,- pr. 31.12.2024.
Selskapets totale gjeld er kr.
2 146 414,- pr.
31.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 167,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 196 634,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 786 536,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Sameiet Malerhaugkvartalet.

Sameiet består av 193 leiligheter og 1 næringsseksjon. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 44/13361.

Styret informerer pr. 28.02.25 at det er per nå ingen planer om økning av felleskostnader. Med forbehold om at det er en løpende vurdering og avhenger litt av hva Oslo Kommune og andre leverandører gjør med sine priser. Det er ellers ingen planer om aktiviteter/oppussing el lignende som går ut over normal drift i et sameie.

Info fra årsmåte 13.05.2024:

Styrets arbeid

Styret konstituerte seg kort tid etter valget på det ekstraordinære årsmøtet i februar 2023. I den første perioden har styret gjennomført 16 styremøter, i tillegg til en rekke befaringer og møter med ulike leverandører. Styret har også deltatt på flere kurs og seminarer i regi av USBL (sameiets forretningsfører). I løpet av perioden har styret 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 oftest reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje. Hva har styret gjort det siste året?

Styret har i flere omganger gjennomført overtakelsesbefaring på fellesarealene til sameiet. Det være seg kontroll av garasjeanlegget, bodarealer, tekniske rom (fjernvarme, ventilasjon, brannsentral etc.), heiser, trapperom, sykkelboder, felleslokaler, bakgård inkl. beplantning og takterrasse. Standarden på prosjektet ved overlevering var generelt svært god, vi har kun påpekt enkelte mindre feil/mangler som senere har blitt rettet opp av utbygger.

Styret har benyttet det siste året til å etablere gode rutiner, sikre en stabil drift av sameiet og ivareta alle

lovpålagte oppgaver. Det har blitt fremforhandlet en rekke serviceavtaler som ivaretar heis, renhold, vaktmester, vekttertjeneste, brannalarm og brannluker, VVS, elektro, gartnertjenester, garasjeport og låssystem. Det har blitt etablert egne avtaler for kostnadsfordeling mellom vårt sameie og borettslaget i Malerhaugveien 41. Det handler blant annet om viderefakturering av kostnader til varmtvann, oppvarming, ventilasjon og drift/vedlikehold av fellesarealene i bakgård og på takterrassen. Oppgradering av felleslokaler

Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39 og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene har blitt betydelig oppgradert det siste året og er nylig klargjort for utleie. Det største rommet i første etasje som tidligere var forbundet med sykkelparkeringen har nå blitt skilt ut som eget rom, med eget inngangsparti, større kjøkken, stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. De fleksible møbleringsmulighetene gjør at rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og dåp. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Det mindre rommet, Loftsstua på takterrassen, har også blitt betydelig oppgradert med større kjøkken og bord/stoler. Rommet er tiltenkt brukt for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen sammen med lokalet. Det finnes eget toalett i tilknytning til begge lokalene. Styret har vedtatt egne priser for å leie lokalene som skal bidra til å dekke omkostninger til drift og vedlikehold (renhold, innkjøp og vedlikehold av utstyr). Informasjon om priser og betingelser for å leie lokalene finner du på Bonabo-portalen til sameiet.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. SP4898405.

Regnskap

Styrets kommentar til årsregnskapet:
Sameiet er stiftet 23.06.2023. Innflytting i flere trinn fra mars- oktober 2023. Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av trinnvis innflytting i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Årsregnskapet for forrige periode 2023 viser:
Driftsinntekter kr. 6 551 431,-
Driftskostnader kr. 4 474 911,-
Årsresultat kr. 2 076 520,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 3 358 847,- per 31.12.23.

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 113 279,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Kopi i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

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

Regulering

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til i henhold kombinert bebyggelse og anleggsformål til reguleringsplan S-5037 datert 12.06.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Offentlige planer

Det gjøres oppmerksom på at Ensjøområdet 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.

Utdrag av plansaker iht. Plan- og bygningsetatens planinnsyn:

Gladengveien 17 hvor HTH kjøkken holder til i dag, er forsøkt omsøkt til bolig og næring. Saken er for øvrig avsluttet, og det er med andre ord ingen pågående planer for tomten.

Tomten(e) hvor det i dag er en Mobile-forretninger (Gladengveien 9), er regulert til bolig, forretning, bevertning og allmennnyttig formål iht.

reguleringsbestemmelse S-4317 datert 20.06.2000.

Det foreligger ingen planer på tomten pt.

- Saksnummer 202550970: Grønvoll allé 72 -

Nabobygg for innredning av butikk i 1. etasje.

- Saksnummer 202550986: Malerhaugveien 23 A -

Bruksendring og etablering av treningsstudio - EVO.

- Saksnummer 202118619: Grenseveien 73, 91 og 95 -

Nabotomt søkes regulert til barneskole, barnehage og park.

- Saksnummer 202214130: Grenseveien 65 - Bestilling av oppstartsmøte - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjo. Prosjektet varslet om oppstart av

detaljregulering 14. august 2023. Det planlegges at saken skal legges ut for offentlig høring 23.09.2024.

- Saksnummer 201906491: Grenseveien 71 -

Oppstartsmøte ble bestilt 24.04.2019. Saken omhandler oppføring av boligbebyggelse på maks 7 etasjer og ble lagt ut til ny høring/nytt off. ettersyn 07.07.2023. Sak er sendt til politisk behandling pr. 20.12.25.

- Saksnummer: 202114852: Byggesak.

Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-

D, felt C11 og D11 - (Tidligere adresse: Gladengveien 8) - Oppføring av boliger C11 og D11. De tidligere stålverkshallene er ferdig revet og det planlegges oppføring av 4 frittliggende lamell/ punkthus plassert på en underliggende parkeringssokkeletasjetilpasset stedlig og fremtidig omkringliggende parkdrag og gatetun. Planlagt overtakelse er satt til Q1/Q2 2025. Sjekk ut hvordan det skal bli her:

<https://www.profier.no/prosjekter/ensjoparken-oslo/>
Det ble gitt igangsettingstillatelse 04.07.2024.

- Saksnummer 201703173: Regulerings sak - Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikkorget - Planforslag sendt til politisk behandling - Bolig, kontor, næring og hotell. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter. Planforslag ble sendt byrådsavdelingen 05.07.2023.

- Saksnummer 201703173: Regulerings sak - Grenseveien 73, 91 og 95 - Dialogfase - Regulering til barneskole og park.

- Saksnummer 202201642: Regulerings sak - Grensesvingen 12 med flere - Avklaringsfase før offentlig ettersyn

- Grensesvingen 2 - 18 - Utvidelse av kontoreiendom. Forslag om høyhus på opp til 70 meter. Planforslag ble innlevert 05.04.2024

- Saksnummer: 202202903 - Ensjøveien 3 - Ensjøveien 3 m.fl. - NRK - Normannsløkka - Planprogram fastsatt. NRKs generalforsamling ved kulturminister Abid Raja har 18/05 gitt NRK fullmakt til å kjøpe Ensjøveien 3, 5 og 7 fra hhv Ferd Eiendom og Axer Eiendom. NRK flytter da hovedkontor fra Marienlyst til Ensjø.

Fastsattplanprogram ble gitt 30.06.2023. Det forventes at planforslag er utarbeidet innen 30.08.2024 og lagt ut til offentlig ettersyn 22.11.2024.

- Saksnummer 202209626: Regulerings sak - Ensjøveien 16 - 22 - Planprogram fastsatt den 20.11.2023- Næring/kontor opp til 8 etasjer. Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Planarbeidet skal undersøke hvordan deler av eksisterende bebyggelse kan transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Viktige tema i planarbeidet er Østre parkdrag, forbindelser, Ensjøveien og ombruk av eksisterende bebyggelse.

- Saksnummer 202206724: Byggesak - Grenseveien 97 og Grensesvingen 9 - Oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E. Det ble gitt igangsettingstillatelse 10.07.2024.

- Saksnummer 202304155: Byggesak Grenseveien 97 - Oppføring av tre boligbygg på opp til 13 etasjer - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D. Rammetillatelse ble gitt 08.04.2024.

- Saksnummer: 201918011 - Regulerings sak. Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig

ettersyn. Det foreslås å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base.

- Saksnummer: 202103851 - Regulerings sak.

Ensjøveien 8 - Bystyret vedtok 28.02.2024 å omregulere Ensjøveien 8 fra industri til boliger. Det er lagt opp til å rive eksisterende industribygg og oppføre nytt boligbygg på 5 etasjer (45 leiligheter).

- Saksnummer: 202002883 - Regulerings sak.

Ensjøveien 7-15 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, torg og møteplasser.

- Saksnummer: 200404446 - Regulerings sak:

Ensjøområdet - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom - VPOR Ensjø - vedtatt av bystyret 28.2.2007 Det offentlige rom på Ensjø skal framstå som levende, attraktivt og tilgjengelig for alle, med et "naturbant" preg (samspillet mellom det grønne, det blå og de harde flatene). Levende og trygge møteplasser, torg, gater og parker med betydelig innslag av grønt skal kjennetegne det nye Ensjø. Området er under stor utvikling og byggearbeid må påregnes. Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i planer for området.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det er tinglyst 18 servitutter på sameiets eiendom.

Disse omhandler blant annet bestemmelser om adkomstrett, vei, bebyggelse, vann/kloakkledninger, nettstasjon samt bruksrett til blant annet takterrasser. Servituttene vil følge eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

Det er tinglyst følgende rettigheter på eiendommen:

- En erklæring/avtale med bestemmelser om parkering, boder samt adkomstrett og drift og vedlikehold for teknisk rom. Rettigheten hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 242 FNR: 0 SNR: 1 - 36 tinglyst 24.11.2023 med dagboknr. 1319150.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar

honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Reis Malik per e-post reis@eiendomsmeglerne.no eller sms: +47 99 85 56 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Garanti

Det er fra utbygger stilt § 12 garanti iht. bustadoppføringslovens bestemmelser til sikkerhet for evt. mangelskrav iht. gjeldende lovverk. Garanti gjelder for 5 år og regnes fra bygget var ferdig ca mars 2023.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, årsmøtoreferat fra sameiet og energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i

handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Ta kontakt med megler dersom det er ønskelig med hjelp med finansiering.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ingvild Lauvli Andersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Malerhaugveien 33.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 130, bnr. 79, snr. 115 i Oslo.
Sameiebrøk: 44/13361.

Vårt oppdragsnummer er 202250029.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva.

Tilrettelegging: 14 900

Visninger/overtakelse: 3 500

Oppgjørshonorar: 7 950

Markedspakke: 21 900

Utleddsgebyr: 3 900

Kontroll hjemmel og heftelser: 1 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
Ansvarlig megler er Reis Malik / +47 99 85 56 92/
reis@eiendomsmeidlerne.no.

Prod. dato: 04.03.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 33 - Nabolaget Ensjo - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Valle	4 min
Linje FB5A, 21, 126	0.3 km
Helsfyr	10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Helsfyr	10 min
T-bane, buss	0.7 km
Tøyen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Carl Berners plass	6 min
Linje 17	2 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	15 min
694 elever, 51 klasser	1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.)	15 min
757 elever, 35 klasser	1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	16 min
495 elever, 21 klasser	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	3 min
386 elever, 27 klasser	0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	19 min
380 elever, 15 klasser	1.4 km
Hartvig Nissens skole	1 min
630 elever	0.1 km
Valle Hovin videregående skole	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

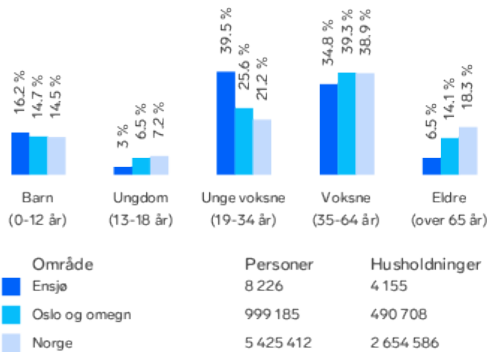
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år)	4 min
113 barn	0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	6 min
45 barn	0.4 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle	9 min
Søndagsåpent	0.6 km
Kiwi Ensjo	10 min



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

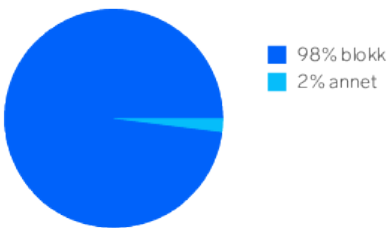
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

	Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 	0.5 km
	Hovin skole Aktivitetshall	8 min 	0.6 km
	FitnessXpress Intility Arena	9 min 	
	Fresh Fitness Ensjø	10 min 	

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

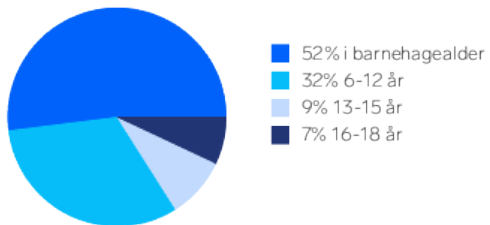
Sitat fra en lokalkjent



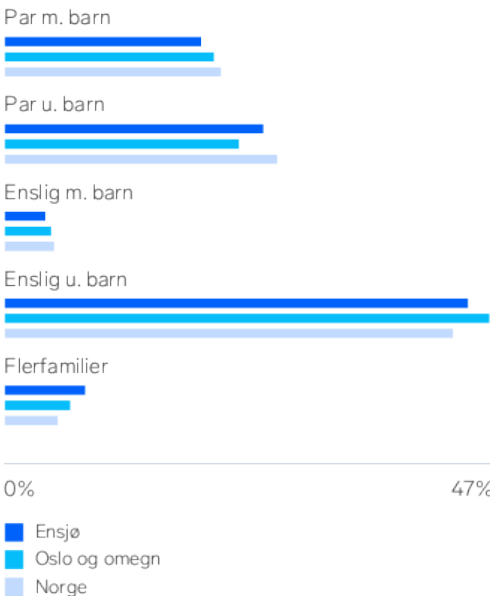
Varer/Tjenester

	Fyrstikktoget	6 min 
	Fyrstikktoget Apotek	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Malerhaugveien 33
0661 OSLO
Gnr./Bnr.: 130/79
Seksjonsnr. : 115
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 49 m²

Totalt bruksareal (BRA): 49 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 414 14128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.02.2025
Referansenummer	15067690
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0029
Hjemmelshaver/sælger	Ingvild Lauvli Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Ingvild Lauvli Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	04.03.2025 08:40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Malerhaugveien 33
Postnummer/sted	0661 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	130/79
Seksjonsnr.	115
Tomt	Eiet tomt: 9358 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Malerhaugkvartalet beliggende på Ensjø, Gamle Oslo. Sameiet består av 194 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindinsverk av tre. Yttervegger kledd med teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med takapp/ membran (taket er ikke besikket). Dører og vinduer fra byggeår. Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass. Tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	---------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtatt ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.Etasje	45			45	5
	Entré, stue/kjøkken, bad og soverom				Balkong
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	45	4		49	5
Total bruksareal: 49 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 45 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Helstøpt servant med ett-greps armatur. Vegghengt servantskap. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt tilkoblet platetopp. Lekkasjestopper under oppvaskkum.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlinger av malte flater. Glatte innerdører. Garderobeskap i entré og soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 2.Etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5 mm i stue og soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner plassert på bad. Tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Dører og vinduer fra byggeår. Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40dB. Balkongdør og vinduer med kammer av tre og tre-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde er målt til 1,08 meter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,20 meter på bad. 2,25 meter i entré. 2,64 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt FDV-dokumentasjon.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.01.2023, arbeidene gjelder nytt elektrisk anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setnings-skader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250029
Adresse	Malerhaugveien 33		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 11 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ingvild Lauvli	Etternavn	Andersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Brunata Norge AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering av energimåler og varmtvannmåler på bad i regi av sameiet. Installert 24.10.24 (Lyse Energi Energiservice).
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sameiet er pålagt å benytte fagkyndige installatører. Evt. samsvarserklæringer skal foreligge hos styret og er etterspurt når det gjelder installering av energimåler og varmtvannmåler.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 03/03/2025 13:27:10 (EES-versjon: 3)



INNKALLING 2024

Sameiet Malerhaugkvartalet

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00
Felleslokalet

úsbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Felleslokalet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av energiforbruk

5.2 Husordensregler

5.3 Selskapslokalene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk

Styret ønsker å etablere individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk, slik at hver seksjon betaler for eget forbruk av fjernvarme til gulvvarme og varmtvann.

Snorre Steen fra Lyse Energi AS presenterer deres løsning for sameiet.

Styret har fått tilskudd fra Usbl's Bomiljøfond hvor Usbl har innvilget støtte til å etablere individuelle energi- og vannmålere. Det bevilgende beløp utgjør kr. 100.000,-.

Forslag til vedtak:

1. Det gjøres nødvendige endringer av vedtektene slik at sameiet kan etablere individuell avlesning og avregning av løpende fjernvarme-forbruk.
2. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om leasing og energiservice med Lyse Energi AS/Smartly som tilbyr månedlig avregning og fakturering av fjernvarme-forbruk.

5.2 Husordensregler for Sameiet Malerhaugkvartalet

Styret fremmer forslag om å vedta, se vedlagte husordensregler.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til husordensregler vedtas av årsmøtet.

5.3 Utleie av selskapslokalene til beboere i brl M41

Sameiet har et lite borettslag i sin midte - som ble etablert da et eiendomsselskap

solgte sine utleieenheter og omskapte de til et borettslag. De har sitt eget styre, men vi deler gårdsrom, avfallshåndtering, garasje, bod-områder og de har tilgang til takterasse. De har imidlertid ikke tilgang til våre selskapslokaler Loftstua eller Aktivitetsrommet. Det må imidlertid en vedtekstendring til for å leie ut til eksterne som jo M41 de facto er å anse som.

Ettersom M41 ikke har vært med på å dekke investeringene eller gjort den dugnadsinnsatsen som er lagt ned for å etablere lokalene, så må nødvendigvis prisen være en helt annen for brl M41 enn for sameiets beboere. Det er også mye mer administrasjon knyttet til om M41 skal leie lokalene, da de har en annen forretningsfører og ikke kan benytte samme reservasjonssystem og faktureringsmetode.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at eiere og leietakere i borettslaget M41 skal kunne leie selskapslokalene Loftstua og Aktivitetsrommet til den pris styret i Sameiet Malerhaugkvartalet mener er fornuftig, og at alle administrasjonskostnader knyttet til leie fullt ut skal belastes M41s leietakere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Berge
Styremedlem, Andre Gulbrandsen
Styremedlem, Carolin Molter
Styremedlem, Ana Celebic
Styremedlem, Hedda Haugen
Styremedlem, Jonathan Luu
Styremedlem, Rolf. C. Baardvik
Varamedlem, Tor Karlsen
Varamedlem, Elisabeth Sie Andersen
Varamedlem, Rune Thuv

6.1 Valg av medlemmer til styret

To av styrets medlemmer har trukket seg i løpet av perioden, det skyldes at den ene ikke flyttet inn i sameie, og at næringslokalet er avhendet. Styret foreslår derfor at to av varamedlemmene rykker opp til faste styremedlemmer i en periode for to år: Tor Karlsen og Elisabeth Sie Andersen.

Forslag til vedtak: Tor Karlsen og Elisabeth Sie Andersen velges inn i styret for to år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Tor Karlsen og Elisabeth Sie Andersen velges inn i styret.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Rune Thuv foreslås til gjenvalg for en ny periode på ett år som varamedlem til styret.

Årsmøtet kan også foreslå flere varamedlemmer og velge inn ytterligere to varamedlemmer for ett år i styret.

Styrets innstilling: Rune Thuv foreslås til gjenvalg for en ny periode på ett år som varamedlem til styret.

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 109 874	0
B. Endring arbeidskapital	2 109 874	0
C. Arbeidskapital	2 109 874	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 358 847	0
Kortsiktig gjeld	-1 248 973	0
C Arbeidskapital	2 109 874	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 551 431	0	6 014 874	6 882 849
Sum leieinntekt		6 551 431	0	6 014 874	6 882 849
Sum inntekt		6 551 431	0	6 014 874	6 882 849
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad		0	0	38 070	38 070
Styrehonorar		0	0	270 000	270 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 681 381	0	450 000	1 200 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	702 108	0	880 000	880 000
Kommunale avgifter/renovasjon		401 824	0	2 100 000	2 100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	21 155	0	12 000	12 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	4	288 270	0	25 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	5	408 520	0	503 000	503 000
Revisjonshonorar		13 270	0	16 000	16 000
Forretningsfjrerhonorar		138 542	0	230 000	240 000
Andre honorar		56 170	0	10 000	10 000
Kontorkostnad		7 953	0	5 000	5 000
TV/bredbnd		419 154	0	785 000	785 000
Forsikringer		308 631	0	675 500	675 500
Andre kostnader		27 932	0	10 000	10 000
Sum kostnad		4 474 911	0	6 009 570	6 769 570
Driftsresultat		2 076 520	0	5 304	113 279
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 048	0	0	0
Rentekostnad		694	0	0	0
Netto finansposter		-33 354	0	0	0
jrsresultat		2 109 874	0	5 304	113 279
Overfjrt sameiekapital		2 109 874	0	0	0
SUM OVERFDRINGER		2 109 874	0	0	0

Balanse 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 785	0
Kundefordringer		2 248	0
Andre kortsiktige fordringer	6	55 625	0
Forskuddsbetalte kostnader		152 002	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ² ende bank		3 086 188	0
Sum omløpsmidler		3 358 847	0
SUM EIENDELER		3 358 847	0

Balanse 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 109 874	0
Sum opptjent egenkapital		2 109 874	0
Sum egenkapital	7	2 109 874	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 998	0
Leverandørgjeld		704 999	0
Annen kortsiktig gjeld	8	497 976	0
Sum kortsiktig gjeld		1 248 973	0
Sum gjeld		1 248 973	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 358 847	0

Sted: _____

Dato: _____

Rune Berge
Styreleder

Carolyn Molter
Styremedlem

Rolf. C. Baardvik
Styremedlem

Hedda Haugen
Styremedlem

Jonathan Luu
Styremedlem

Andre Gulbrandsen
Styremedlem

Ana Celebic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 23.06.2023. Innflytting i flere trinn fra mars- oktober 2023.

Budsjettet er laget for et helt drifts 3 r. P 3 grunn av trinnvis innflytting i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

3 rsregnskapet 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 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p 3 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vly re forbig 3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p 3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p 3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p 3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 193 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført p 3 gnr 130, bnr 79 i Oslo kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4898405..

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 334 690	0
3609 Leie parkering	155 500	0
3610 Oppstartskapital	1 612 113	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	449 128	0
Sum	6 551 431	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	225 580	0
6340 Heisalarm	51 953	0
6341 Brannalarm	2 213	0
6360 Annet renhold	12 404	0
6361 Fast renhold	234 293	0
6364 Matteleie	31 556	0
6391 Snrjm³ king/strjing/feiling	50 805	0
6392 Containerleie/tjmming	59 168	0
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	34 138	0
Sum	702 108	0

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	21 155	0
Sum	21 155	0

Note 4 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	3 890	0
6525 IT utstyr	203 921	0
6551 Nrjker, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	80 021	0
6552 Driftsmateriell	438	0
Sum	288 270	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	176 250	0
6611 Vedlikehold heiser	166 567	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	37 461	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 663	0
6648 Vedlikehold dgrer og porter	8 580	0
Sum	408 520	0

Note 6 - Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
1542 Mellomregning finansieringsforetak	22 379	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	33 246	0
Sum	55 625	0

Konto 1570 gjelder renter Klare finans samt en avsatt fordring mot Malerhaugveien 41 AS.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	0	2 109 874	2 109 874
Sum opptjent egenkapital	0	2 109 874	2 109 874
Sum egenkapital	0	2 109 874	2 109 874

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2980 Andre p ³ lqpte kostnader	497 976	0
Sum	497 976	0

Konto 2980 gjelder en avsatt kostnad p³ fjernvarme for desember 2023.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Malerhaugkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Malerhaugkvartalet

Styreleder	Rune Berge (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Carolyn Molter (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Jonathan Luu (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Andre Gulbrandsen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ana Celebic (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Hedda Haugen (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Rolf. C. Baardvik (sign.)	08.04.2024

Til årsmøtet i Sameiet Malerhaugkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Malerhaugkvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-24 06:19:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USWPD-XPVUP-311LV-7BP36-Y04E6-FHW4W

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge
Styremedlem, Andre Gulbrandsen
Styremedlem, Carolin Molter
Styremedlem, Ana Celebic
Styremedlem, Hedda Haugen
Styremedlem, Jonathan Luu
Styremedlem, Rolf. C. Baardvik
Varamedlem, Tor Karlsen
Varamedlem, Elisabeth Sie Andersen
Varamedlem, Rune Thuv

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 ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Malerhaugkvartalet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4898405. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Styret konstituerte seg kort tid etter valget på det ekstraordinære årsmøtet i februar 2023. I den siste perioden har styret gjennomført 16 styremøter, i tillegg til en rekke befaringer og møter med ulike leverandører. Styret har også deltatt på flere kurs og seminarer i regi av USBL (sameiets forretningsfører).

I løpet av perioden har styret 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 oftest reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje.

Vi minner om at reklamasjoner skal registreres på Rubus-portalen <https://www.rubustech.io/> (tidligere Bygr). Alle saker som meldes inn på Rubus håndteres fortløpende av utbygger. Har du tidligere benyttet Bygr så kan du benytte samme brukernavn og passord som tidligere. Mangler du tilgang? Ta kontakt med Håkon i Strukta: hakon@strukta.no

Hva har styret gjort det siste året?

Styret har i flere omganger gjennomført overtakelsesbefaring på fellesarealene til sameiet. Det være seg kontroll av garasjeanlegget, bodarealer, tekniske rom (fjernvarme, ventilasjon, brannsentral etc.), heiser, trapperom, sykkelboder, felleslokaler, bakgård inkl. beplantning og takterrasse. Standarden på prosjektet ved overlevering var generelt svært god, vi har kun påpekt enkelte mindre feil/mangler som senere har blitt rettet opp av utbygger.

Styret har benyttet det siste året til å etablere gode rutiner, sikre en stabil drift av sameiet og ivareta alle lovpålagte oppgaver. Det har blitt fremforhandlet en rekke serviceavtaler som ivaretar heis, renhold, vaktmester, vekttertjeneste, brannalarm og brannluker, VVS, elektro, gartnertjenester, garasjeport og låssystem. Det har blitt etablert egne avtaler for kostnadsfordeling mellom vårt sameie og borettslaget i Malerhaugveien 41. Det handler blant annet om viderefakturering av kostnader til varmtvann, oppvarming, ventilasjon og drift/vedlikehold av fellesarealene i bakgård og på takterrassen.

Garasjeanlegget

Relativt kort tid etter innflytting opplevde vi problemer med flere innbrudd og innbruddsforsøk i garasjeanlegget, noe som medførte hærverk på dører og låser, samt innbrudd i enkelte boder. Det ble derfor inngått en avtale med Avarn Vekttertjeneste høsten 2023 som skal holde et ekstra oppsyn med garasjeanlegg og fellesarealer. Styret har også bestilt videoovervåking fra Avarn som i første omgang inkluderer den største sykkelparkeringen og innkjøringen til garasjen. Vi håper dette er tiltak som bidrar til å redusere risikoen for fremtidige innbrudd.

På grunn av mangelfull telefondekning i parkeringsanlegget så valgte styret å etablere et eget wifi-nettverk. Dette er ment å sikre nødvendig dekning for vaktmester og annet servicepersonell som oppholder seg i garasjen og tilhørende tekniske rom, i tillegg til at dette kan være et tilbud til beboere som trenger internett i p-anlegget.

Styret har etablert avtale med P-service som sørger for skilting og kontrollering av parkeringsplassene våre. Selskapet sikrer nødvendig botelegging av bileiere som står ulovlig parkert i garasje og bakgård.

Garasjeanlegget ble vasket grundig i starten av mai 2024 og styret ønsker heretter å gjennomføre dette minimum en gang i året. I forbindelse med at garasjen rengjøres er det viktig at anlegget tømmes for kjøretøy og gjenstander. Vask av garasje vil bli varslet beboerne i god tid.

Informasjon til beboerne

Styret har etablert informasjonsskjermer («Styretavla») ved alle inngangspartiene i sameiet. Her kan du få med deg viktige beskjeder fra styret og leverandører. I tillegg oppfordres beboerne til å varsle om støyende oppussing, arrangementer og andre viktige beskjeder som angår naboene i sameiet.

For å nå ut med informasjon har styret også sendt ut flere nyhetsbrev på e-post og på beboerportalen Bonabo fra USBL. Viktige beskjeder eller meldinger som haster sendes også ut per SMS. Husk å oppdatere kontaktinformasjonen din hos USBL eller på Bonabo, slik at vi kommer i kontakt med deg.

Oppgradering av felleslokaler

Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: aktivitetsrommet i første etasje i Malerhaugveien 39 og Loftstua på takterrassen. Begge lokalene har blitt betydelig oppgradert det siste året og er nylig klargjort for utleie.

Det største rommet i første etasje som tidligere var forbundet med sykkelparkeringen har nå blitt skilt ut som eget rom, med eget inngangsparti, større kjøkken, stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. De fleksible møbleringsmulighetene gjør at rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og dåp. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Det mindre rommet, Loftstua på takterrassen, har også blitt betydelig oppgradert med større kjøkken og bord/stoler. Rommet er tiltenkt brukt for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen sammen med lokalet. Det finnes eget toalett i tilknytning til begge lokalene.

Styret har vedtatt egne priser for å leie lokalene som skal bidra til å dekke omkostninger til drift og vedlikehold (renhold, innkjøp og vedlikehold av utstyr). Informasjon om priser og betingelser for å leie lokalene finner du på Bonabo-portalen til sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har lovpålagte oppgaver knyttet til å ivareta HMS i sameiet. Det være seg å sikre og kontrollere rømningsveier, brannvarslingsanlegg, sprinkler, varmeanlegg (fjernvarmesentral), heisene, lekeapparater og varmeanlegg m.m. Flere av disse oppgavene ivaretas av servicepersonell som sameiet har inngått egne avtaler med.

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 på anlegget. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Avarn vektertjeneste. Det 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.

Vi har hatt få falske alarmer det siste året, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk fordi vi sparer en utrykning fra Avarn. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leiligheten, har du tre minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne - det er enkelt - og du unngår å varsle alle naboene dine. 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, Avarn eller Oslo Brann og Redningsetat (OBRE).

Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. På en slik HMS-runde kontrollerer vi

nødlys, sjekker alle korridorer for gjenstander som kan hindre evakuering og at nødutgangene er i orden. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander. Vi minner derfor om at det ikke er tillatt å oppbevare sko, skohyller, barnevogner, akebrett o.l. utenfor leilighetene.

Annen praktisk informasjon

Styret sørger for etterbestilling av fysiske nøkler til beboere som trenger flere eksemplarer til leilighet og fellesdører. Styret har også inngått avtale med USBL-nøkkelen. Alle beboere skal nå ha fått tildelt elektroniske nøkler til fellesdører og garasjen. Ta kontakt med styret på Bonabo eller per e-post dersom du har spørsmål eller mangler tilgang.

Styret har innhentet tilbud på individuell måling av varmtvann og gulvvarme. I tillegg har vi søkt om og fått bevilget kroner 100 000,- i støtte fra USBLs Bomiljøfond til å etablere individuell energimåling i sameiet. Styret legger frem en sak om individuell energimåling på årsmøtet – se egen sak for mer detaljer.

Styret har inngått avtaler med Posten Norge og Post Nord om etablering og utplassering av pakkebokser – et tilbud som skal gjøre det enklere å motta (og etter hvert sende) pakker og andre postsendinger som er for store for postkassene eller som normalt hadde blitt sendt til nærmeste postutleveringssted. Pakkeboksene er plassert i et eget område ved bommen/trafostasjonen nordøst på eiendommen. Avtalene med pakkeboksleverandørene er fleksible og kan sies opp av begge parter med kort varsel. Styret har mottatt flere positive henvendelser om dette tilbudet fra beboere.

Det har blitt kjøpt inn utstyr til snømåking og feiekoster til alle oppgangene.

Vi oppfordrer til minst mulig bilkjøring i bakgården for å ivareta sikkerheten til beboerne og for å unngå skader på infrastruktur. Kjøretøy som er under 2,10 meter bes kjøre inn via garasjen i forbindelse med flytting og vareleveranser. Dersom det allikevel er behov for tilgang til innkjøring i bakgård, kan det unntaksvis gjøres avtale med styret for å låne nøkkel til bommen. Ta kontakt med styret for å avtale lån av bom-nøkkel, helst 24 timer i forveien.

For å komme i kontakt med styret kan du enten sende oss en e-post: styret@malerhaugkvartalet.no eller en melding i Bonabo-portalen fra USBL.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter.

Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det skal være rolig på søn- og helligdager.

Støyende arbeid f.eks. banking, bruk av drill o.l. kan kun skje mellom kl 08:00 og 20:00 hverdager - på lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.

Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles med melding på Styretavla i god tid på forhånd med forventet varighet og kontaklinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Uteareal skal brukes slik at beplantning og andre anlegg, som plener, overbygg, gatelykter med mer ikke skades.

Beplantning av fellesområder kan kun skje etter godkjenning fra styret. Det gjelder også planter/hekker utenfor seksjoner på bakkeplan.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Beboerne skal påse at ytterdører/fellesdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner o.l. kan plasseres i sameiets innendørs sykkelparkering som er reservert for utstyr i jevnlig bruk. Styret kan varsle opprydding i innendørs sykkelparkering hvor eier av sykler og utstyr plikter å etterkomme orienteringer relatert til opprydding fra styret.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

Alle skal benytte hvite standard postkasseskilt fra Skilthandelen til Posten (små eller store), eller benytte skrive-feltet på selve kassen.

§ 4. Sikkerhet

Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til oppgang, kjellerrom, tavlerom, sykkelparkering, boder o.l.

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll av denne årlig.

Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles vaktsselskap. For å unngå dette må alarmen avstilles innen 3 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavle. Erstatningsansvar kan påberegnes.

Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

Grilling med kull på balkong er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert gårdsrommet og takterrassen.

Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted. Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

Side 2 av 4

Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.

Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel dekk/hjul, takstativ/skistativ/skiboks, verktøy og ikke-brannfarlig rekvisita.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler og søppel utenfor de oppmerkede plassene. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og tauet bort for eiers regning og risiko. Hensatte eiendeler og søppel som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakking av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillatt fra egen ladeboks.

Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

Kjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrom. Unntak er flytting med kjøretøy over 2.10 som ikke kan benytte garasjen og varetransport. Ved lån av nøkkel til bom må styret varsles minst 24 timer i forveien.

§ 8. Heis

Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer.

§ 10. Takterrasse

Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også grilling og bruk av fakler o.l.

Røyking skal kun foregå ved askebeger. Styret har kjøpt inn to solide avfallsbeholdere med askebeger fra Vestre. Det er ikke lov å kaste sneiper, snus, søppel o.l. på takterrasse, over rekkverk eller i terrassebedene.

Om alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Dyrets eier er ansvarlig for å fjerne dyrets avføring i og på sameiets område. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan fortløpende endres av styret eller ved eget vedtak på årsmøte. Vedtak om endring, ved eget vedtak på årsmøte skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Malerhaugkvartalet

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Felleslokalet

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Aktivitetsrommet, 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: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Vegar Botn

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: 44

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk

Styret ønsker å etablere individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk, slik at hver seksjon betaler for eget forbruk av fjernvarme til gulvvarme og varmtvann.

Snorre Steen fra Lyse Energi AS presenterer deres løsning for sameiet.

Styret har fått tilskudd fra Usbl's Bomiljøfond hvor Usbl har innvilget støtte til å etablere individuelle energi- og vannmålere. Det bevilgende beløp utgjør kr. 100.000,-.

Vedtak:

1. Det gjøres nødvendige endringer av vedtektene slik at sameiet kan etablere individuell avlesning og avregning av løpende fjernvarme-forbruk.
2. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om leasing og energiservice med Lyse Energi AS/Smartly som tilbyr månedlig avregning og fakturering av fjernvarme-forbruk.

Enstemmig vedtatt

5.2 Husordensregler for Sameiet Malerhaugkvartalet

Styret fremmer forslag om å vedta, se vedlagte husordensregler.

Vedtak:

Styrets forslag til husordensregler ble enstemmig vedtatt

5.3 Utleie av selskapslokalene til beboere i brl M41

Sameiet har et lite borettslag i sin midte - som ble etablert da et eiendomsselskap solgte sine utleieenheter og omskapte de til et borettslag. De har sitt eget styre, men vi deler gårdsrom, avfallshåndtering, garasje, bod-områder og de har tilgang til takterrasse. De har imidlertid ikke tilgang til våre selskapslokaler Loftstua eller Aktivitetsrommet. Det må imidlertid en vedtektsendring til for å leie ut til eksterne som jo M41 de facto er å anse som.

Ettersom M41 ikke har vært med på å dekke investeringene eller gjort den dugnadsinnsatsen som er lagt ned for å etablere lokalene, så må nødvendigvis prisen være en helt annen for brl M41 enn for sameiets beboere. Det er også mye mer administrasjon knyttet til om M41 skal leie lokalene, da de har en annen forretningsfører og ikke kan benytte samme reservasjonssystem og faktureringsmetode.

Vedtak:

Styret foreslår at eiere og leietakere i borettslaget M41 skal kunne leie selskapslokalene Loftstua og Aktivitetsrommet til den pris styret i Sameiet Malerhaugkvartalet mener er fornuftig, og at alle administrasjonskostnader knyttet til leie fullt ut skal belastes M41s leietakere.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

To av styrets medlemmer har trukket seg i løpet av perioden, det skyldes at den ene ikke flyttet inn i sameie, og at næringslokalet er avhendet. Styret foreslår derfor at to av varamedlemmene rykker opp til faste styremedlemmer i en periode for to år: Tor Karlsen og Elisabeth Sie Andersen.

Vedtak:

Valgt ble: Tor Karlsen for 2 år

Valgt ble: for Elisabeth S. Andersen for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Rune Thuv foreslås til gjenvalg for en ny periode på ett år som varamedlem til styret.

Årsmøtet kan også foreslå flere varamedlemmer og velge inn ytterligere to varamedlemmer for ett år i styret.

Vedtak:

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år

Valgt ble: Vegard Botn for 1 år

Valgt ble: Helene Hommelsgård for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Sameiet har ingen valgkomite for kommende periode

Protokollen er godkjent.

Vidar Karistad/s/

Møteleder

Vegard Botn/s/

Protokollvitne

VEDTEKTER

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 bruksenhetsens 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 næringsseksjonen 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 unødige 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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 hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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 forretningsfører 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 ferdigstillelse 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 seksjonseierens 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.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter.

Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det skal være rolig på søn- og helligdager.

Støyende arbeid f.eks. banking, bruk av drill o.l. kan kun skje mellom kl 08:00 og 20:00 hverdager - på lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.

Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles med melding på Styretavla i god tid på forhånd med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Uteareal skal brukes slik at beplantning og andre anlegg, som plener, overbygg, gatelykter med mer ikke skades.

Beplantning av fellesområder kan kun skje etter godkjenning fra styret. Det gjelder også planter/hekker utenfor seksjoner på bakkeplan.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Beboerne skal påse at ytterdører/fellesdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler, el-sparkesykler, barnevogner o.l. kan plasseres i sameiets innendørs sykkelparkering som er reservert for utstyr i jevnlig bruk. Styret kan varsle opprydding i innendørs sykkelparkering hvor eier av sykler og utstyr plikter å etterkomme orienteringer relatert til opprydding fra styret.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

Alle skal benytte hvite standard postkasseskilt fra Skilthandelen til Posten (små eller store), eller benytte skrive-feltet på selve kassen.

§ 4. Sikkerhet

Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til oppgang, kjellerrom, tavlerom, sykkelparkering, boder o.l.

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll av denne årlig.

Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles vaktsselskap. For å unngå dette må alarmen avstilles innen 3 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavle. Erstatningsansvar kan påberegnes.

Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

Grilling med kull på balkong er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert gårdsrommet og takterrassen.

Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted. Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

Side 2 av 4

Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.

Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel dekk/hjul, takstativ/skistativ/skiboks, verktøy og ikke-brannfarlig rekvisita.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler og søppel utenfor de oppmerkede plassene. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt og tauet bort for eiers regning og risiko. Hensatte eiendeler og søppel som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakking av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillatt fra egen ladeboks.

Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

Kjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrom. Unntak er flytting med kjøretøy over 2.10 som ikke kan benytte garasjen og varetransport. Ved lån av nøkkel til bom må styret varsles minst 24 timer i forveien.

§ 8. Heis

Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer.

§ 10. Takterrasse

Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også grilling og bruk av fakler o.l.

Røyking skal kun foregå ved askebeger. Styret har kjøpt inn to solide avfallsbeholdere med askebeger fra Vestre. Det er ikke lov å kaste sneiper, snus, søppel o.l. på takterrasse, over rekkverk eller i terrassebedene.

Om alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Dyrrets eier er ansvarlig for å fjerne dyrets avføring i og på sameiets område. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan fortløpende endres av styret eller ved eget vedtak på årsmøte. Vedtak om endring, ved eget vedtak på årsmøte skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.



Tryg

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig
ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sakt tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202250029

Adresse: Malerhaugveien 33, 0661 Oslo

Betegnelse: Gnr. 130, Bnr. 79, Snr. 115, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgaven, tilbudsnappert og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den foreligger ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og salgsbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partnervurderingen om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Der som salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV N 1: PERSONNR:

NAV N 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/ATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeidlerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeidlerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 04.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmeidlering av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeidlerne /

Reis
Malik

eiendomsmeglerne /

Reis
Malik