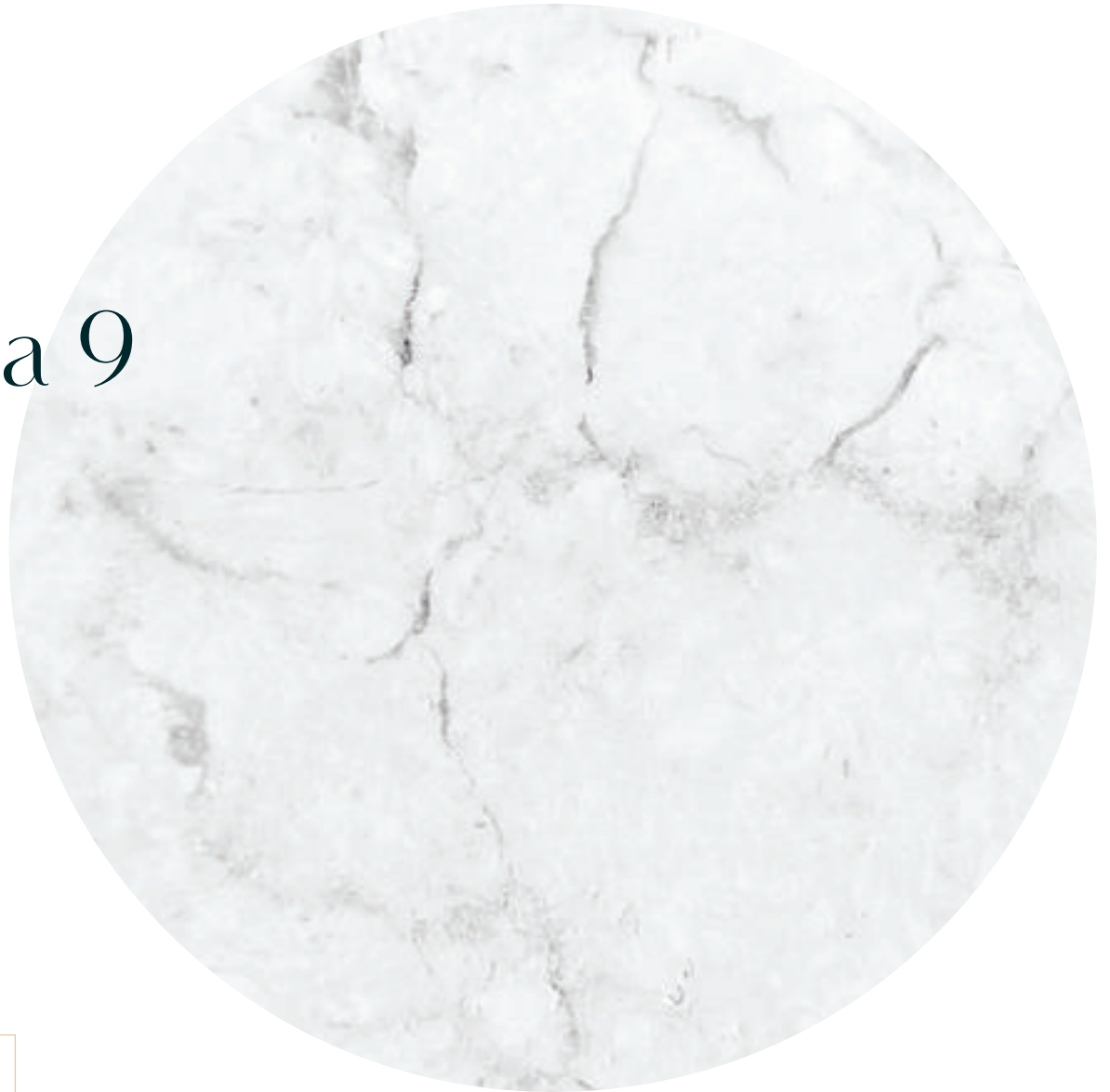


Malmøgata 9



Velkommen til

Malmøgata 9



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Grünerløkka / Rodeløkka

Lekker 2-roms i moderne leilighetskompleks 2014 - Fransk balkong - "Alt" inkl. i felleskost - Felles takterrasse - Heis

Prisantydning	5 450 000,-
Omkostninger	137 600,-
Totalpris	5 587 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 589,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere en lys og moderne leilighet i den tidligere sjokoladefabrikken til Nidar Bergene, som ble rehabilitert og påbygget i 2014.
Leiligheten har en luftig atmosfære, en fransk balkong for frisk luft og tilgang til en stor, felles takterrasse med gode solforhold!

- Oppført som ny i 2014
- Lave felleskost. inkl. varmtvann, fyring og internett
- Sørøstvendt fransk balkong med morgen og formiddagssol
- Felles balkong rett over svalgangen
- Svært godt egnet som utleieobjekt
- Vakker, parkmessig opparbeidet bakgård
- Stor, felles takterrasse med sol hele dagen
- Kun 3 minutters gange til nærmeste kollektivknutepunkt, Dælenenga
- Garasjeanlegg under bygården
- Heis i bygget
- Kjellerbod på ca. 5 kvm

Arealer og innhold

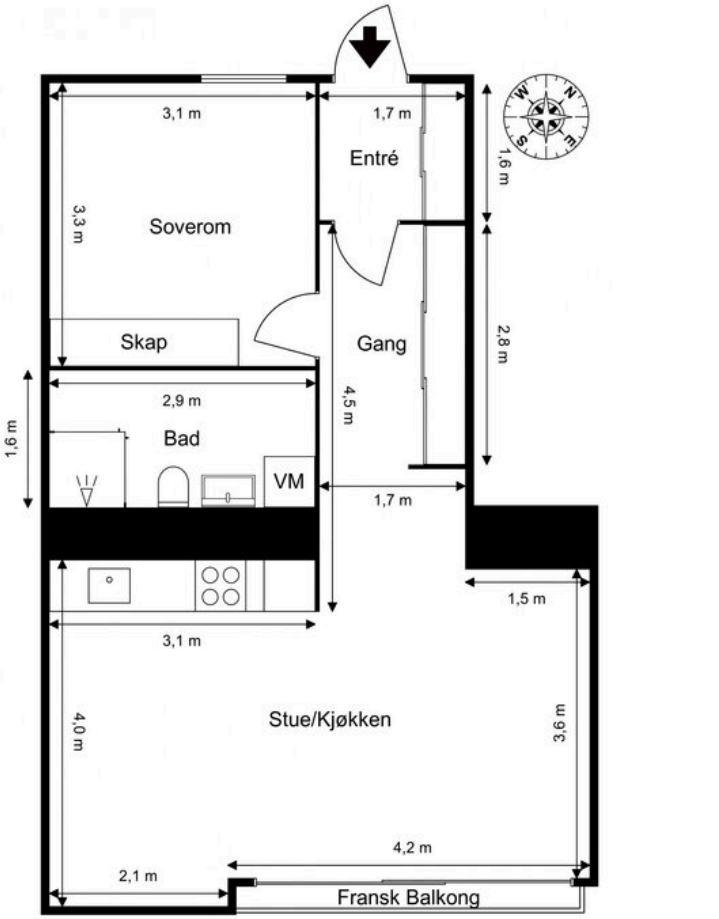
BRA-i:	51 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

Malmøgata 9

3. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet


















LG


ThinQ













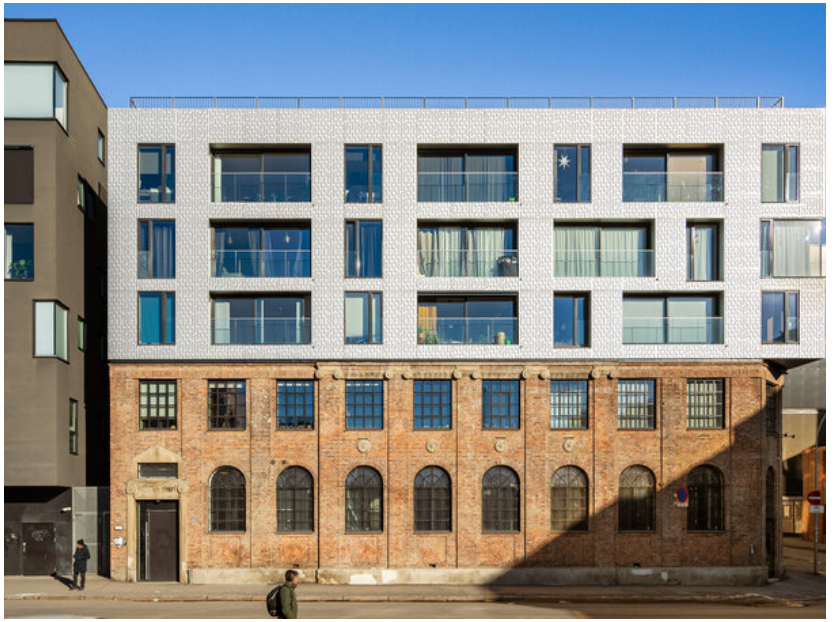

LG











Informasjon

Malmøgata 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0586/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Malmøgata 9, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 308, snr 26 i Oslo kommune

Selgere
Ellinor meling
Rune Lunde

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 600 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Iht tidligere salgsoppgave følger det en kjellerbod på ca. 5 m². Boden var låst på befaringsdagen og er ikke kontrollert av meg.

Solforhold

Sør-øst vendt fransk balkong på ca 2 kvm med sol fra tidlig på morgenen til tidlig ettermiddag.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder følgende:
Entré/gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

I tillegg medfølger bod i kjeller.
Fransk balkong fra stuen.
Felles takterrasse.
Felles balkong over svalgangen.

Standard

Stue: 1-stavs parkett på gulv, og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Varmekilde radiator. Skyvedør ut til en fransk balkong på ca 2 m².

Kjøkken: Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har malte profilerte fronter, laminert benkeplate. Overmontert oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøleskap. 1-stavs parkett på gulv og hvite 10 x 10 cm flis over benkeplaten og pusset og malt overflate på vegg. Malt betong i himling.

Soverom: 1-stavs parkett på gulv, og malte plater og pusset og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Varmekilde radiator. Garderobeskap.

Bad: Badet har mørke 10 x 10 ca flis på gulv og grå 20 x 20 cm flis påvegg. Hvite plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg, veggmontert dusjpanel med massasjedyser. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til radiatorer og vannrør, det er etablert stoppekran for kaldt og varmt vann. Servantskap med hvite laminerte fronter med hvit servant med en bredde på 60 cm med blandebatteri fra Hansa, innfelt speil over servant med overmontert lys.

Entré: 1-stavs parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med downlights i himling. Sikringsskap og callinganlegg med kamera.

Gang: 1-stavs parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Skyvedørsgarderobe med aggregat for ventilasjon i.

Parkering

Fra leiligheten er det heis med direkte adkomst til felles garasjeanlegg i kjelleren. Det medfølger ikke garasjeplass.

Ved behov for garasjeplass eller andre relaterte spørsmål, kontakt Chokoladefabrikken garasjesameie.
Beboere i Chokoladefabrikken leier og selger garasjeplasser ved jevne mellomrom.

Det er ellers beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: ble byttet servantskap og vask august 2023. Ingen andre oppgraderinger.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: skjeggkre høsten 2023, skadedyrfirma ble hentet inn og problemet forsvant etter behandling.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgdokument fra 2023 gir følgende mål: Bruksareal 51 kvm Primærom 51 kvm
Bruttoareal 56 kvm

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: samsvarserklæring mangler

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt da det er registrert utetthet mellom skyvedør og karm (ut til balkong). Det betyr at det kald luft kan trekke inn - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.
Balkongdøren er noe hard å åpne/luke.
Anbefalte tiltak:
Anbefaler se på muligheten til å justere dør/løsemekanisme slik at det ikke trekker kaldt luft inn, samt smøre fester for bedre funksjonaliteten.

- Kjøkken:
TG-2 er gitt grunnet:
Fuktsvelling på innersiden av benkeplaten.
Skapdør over kjøkkenheter subber.
Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Kjøkkenfront: Anbefaler å se på muligheten til å justere skapsdør.
Benkeplate: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

- Avløpsrør:
TG-2 er gitt grunnet: Arbeider på rør under servanten er gjort uten bruk av rørlegger.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Jevnlig kontroll av rørdeler/koblinger anbefales.

- Elektrisk:
TG-2 er gitt da hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

- Ventilasjon:
Det er ukjent når det sist ble utført service/rens av anlegget og dette bør sjekkes opp da servic bør utføres hvert 6. år.
Info: Sentralen til ventilasjonen er montert bak skyvedørsgeroben.
Anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte filter minst 2 ganger i året.

- Våtrom:
TG-2 er gitt på grunn av løsnet og svertesopp i silikonfugen, samt misfarging i flisfugen.
Anbefalte tiltak overflater:
Svertesopp bør fjernes samt utbedring/utskifting av silikofug som er sprekt/løsnet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Anlegget har ukjent plassering og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder: Det ble ikke registrert bereder i leiligheten.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget har ukjent plassering og er ikke vurdert.

- Våtrom: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Kjøkken: kjøleskapet ble kjøpt i aug 2023, frittstående – medfølger ikke, kan avtales.
Bad: vaskemaskin– medfølger ikke, kan avtales.
Lamper som er festet i tak i stue, på gangen og soverom kan medfølge.
Garderobeskap på soverom kan medfølge, er ikke fastmonterte.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.
Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.
Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.
Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 589,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.589,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 1.764,-
Kostnader Energi 643,-
TV/bredbånd 182,-

Kommunale avgifter

Inngår i felleskostnader.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inngår i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Malmøgata 9 Sameie, orgnr. 913410610

Om sameiet

Malmøgata 9 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913410610, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 49 seksjoner.
- Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiets revisor er BDO AS

Styrets arbeid - utdrag fra årsmøte 2024:
Dette året har styret jobbet med en rekke saker:
Fokuset har vært på å samle og fornye avtaler, skape mer forutsigbare og reduserte kostnader og økt fokus på vedlikehold av fellesområder og bygningsmassen. Dette for økt levetid på bygget og økt trivsel blant beboerne.

Vedlikehold:
• Bakgården – vi har fortsatt arbeidet med å gjøre bakgården finere og hyggeligere for våre beboere. Innkjøp av nytt piknikkbord har skapt en hyggelig møteplass denne sommeren. Vi har også plantet om busker, fjernet mose og ugress. Satt opp plantekasser og ny beplantning en rekke steder. Vi ønsker å se på mulighetene for bygging av en pergola, med mulighet for sittegruppe og felles grillområde i 2024.
• Takterrassen – Her ønsker vi innspill på hva vi kan gjøre i 2024, med tanke på å gjøre det litt hyggeligere der oppe. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å bidra med innspill og ideer.
• Fasadevask – Vi har utført fasadevask og vask av svalganger.
• Vindusvask – er utført
• Utbedring av rør – Spyling av bunnrøret og utbedring av rørsystemet.
• Utbedring av utendørs belysning – bakgården og fellesområder.
• Dugnad – vi ser en positiv trend på deltagelse på den årlige dugnaden vår og i hagegruppa. Veldig hyggelig å se at så mange av våre beboere tar seg tid til å gjøre det litt hyggeligere for fellesskapet.
• Ryddig og søppelhåndtering – fellesområder – vi ser dessverre at en del søppel og løsøre blir henlagt ved flytting i fellesområdene våre, dette skaper mer arbeid for styret og økte kostnader på søppelhåndtering.

Fremtidige planer:
Vi vil fortsette å holde fokus på vedlikehold – fasade, rørsystemer, bakgård og fellesområder- reforhandling av avtaler med eksisterende servicetilbydere eller nye servicepartnere, utarbeidelse av vedlikeholdsplan og sunn økonomistyring.
• Vi ønsker å utføre en kartlegging av bygningsmassen i samråd med en konsulent for å utarbeide en god vedlikeholdsplan for årene som kommer.
• Vi ønsker også å ruste bygget for klimaendringer og ekstremvær, drenering av vann, føre vann vekk fra fasaden etc.
• Opprustning av takterrassen og fellesområder.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er p.t. ingen lån registrert på selskap.

Ingen fellesgjeld 31.12.2023.

Fellesformue
Kr 16 524,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8557120

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i populære Chokoladefabrikken, midt i et attraktivt og urbant område på Rodeløkka i bydel Grünerløkka. Rodeløkka er en rolig og sjarmerende oase, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på av restauranter, kaféer og kulturtilbud. Området har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, med nye bygg som harmonerer med de særpregede, nostalgiske trehusgatene som kjennetegner Rodeløkka.

Leiligheten har en fredelig beliggenhet i et hyggelig nabolag, samtidig som du finner restauranter og kaféer rett i nærheten. Grünerløkka byr på et rikt utvalg av spisesteder, utesteder, parker og nisjebutikker, i tillegg til Ringen Kino og Ringen Senter med blant annet Meny. En søndagsåpen dagligvarebutikk ligger rett rundt hjørnet. Like over Akerselva, sørvest for Grünerløkka, finner du Vulkan med Mathallen og en rekke populære serveringssteder.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten, samt Fagerheimen tennisklubb og Dælenenga idrettsplass med fotballbane – begge kun noen

minutters gange unna. Grünerløkka er kjent for sitt pulserende byliv, men byr også på flotte grøntområder som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og turstier langs Akerselva som strekker seg fra Bjørvika til Maridalen. Like i nærheten ligger også Torshov, med store parkarealer, et spennende kulturliv og en roligere atmosfære.

Området har svært gode kollektivforbindelser til resten av Oslo. Bussene 20 og 21 tar deg vestover til Bislett, Majorstuen, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. 30-bussen går til sentrum og Bygdøy, mens 31-bussen kjører hele døgnet og sikrer trygg hjemtransport etter en kveld ute. Trikkestoppet ved Birkelunden er et sentralt knutepunkt med linje 11, 12 og 13 som går hyppig. I tillegg er Carl Berner en kollektivhub med både t-bane og flybuss til Gardermoen.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, med alt av fasiliteter rett utenfor døren, samtidig som du har tilgang til grønne rekreasjonsområder. Kort oppsummert – et attraktivt, sentralt og sjarmerende boligområde!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.11.2021

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig/forretning/kontor.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr. 3,4,5,6 osv. er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 891,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 581,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Malmøgata 9

Malmøgata 9

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 376 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	16 min

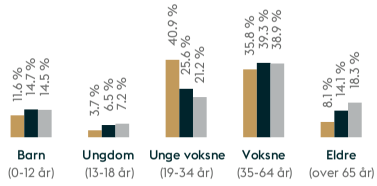
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	3 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	5 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	7 min 0.5 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Dælenengen ballbane	6 min
Grünerløkka skole	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Ringnes Park	9 min

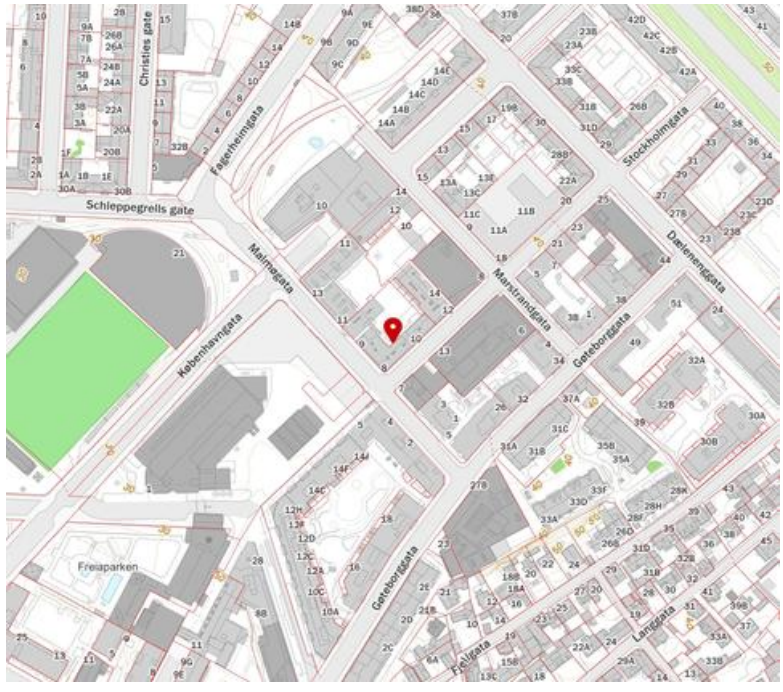
«Bylygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

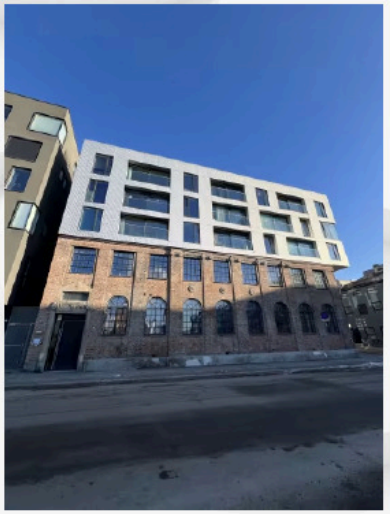


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Malmøgata 9
0566 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2014
BRA: 51 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	4

Supertakst
GNR: 227 BNR: 308 SNR: 26
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Malmøgata 9
0566 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27335

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da det er registrert utetthet mellom skyvedør og karm (ut til balkong). Det betyr at det kald luft kan trekke inn - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.
Balkongdøren er noe hard å åpne/luke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler se på muligheten til å justere dør/låsemekanisme slik at det ikke trekker kaldt luft inn, samt smøre fester for bedre funksjonaliteten.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt grunnet:
Fuktsvelling på innersiden av benkeplaten.
Skapdør over kjøkkenheter subber.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har malte profilerte fronter, laminert benkeplate. Overmontert oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenfront: Anbefaler å se på muligheten til å justere skapsdør.
Benkeplate: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet: Arbeider på rør under servanten er gjort uten bruk av rørlegger.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av rørdeler/koblinger anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er gitt da hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

(Leietaker var tilstede og det var ingen sikringer som løste ofte ut og det hadde heller ikke vært brann, brannutløp eller varmegang i anlegget i leietakers periode).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ukjent når det sist ble utført service/rens av anlegget og dette bør sjekkes opp da servic bør utføres hvert 6. år.

Info: Sentralen til ventilasjonen er montert bak skyvedørsgeroben.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte filter minst 2 ganger i året.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt på grunn av løsnet og svertesopp i silikonfugen, samt misfarging i flisfugen.

Anbefalte tiltak overflater

Svertesopp bør fjernes samt utbedring/utskifting av silikofug som er sprekt/løsnet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmesentral: Anlegget har ukjent plassering og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det ble ikke registrert bederer i leiligheten.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget har ukjent plassering og er ikke vurdert.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt og det ble konstantern at badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2025

Rapportdato
20.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ellinor Meling**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker**

Navn: **Rune Lunde**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90948280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**

FIDENS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Malmøgata 9, 0566 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **227** Bruksnr: **308** Festenr:
Seksjonsnr: **26** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0307**

Byggeår: **2014**
Boligtype: **Leilighet**

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2025	Det er ikke kjent med innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	2
Totalt m²	**51**	**51**	**0**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	51	0	Entré/gang, soverom, stue/kjøkken og bad.	
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Iht tidligere salgsoppgave følger det en kjellerbod på ca 5 m². Boden var låst på befaringsdagen og er ikke kontrollert av meg.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Balkongskyvedør ut til en fransk balkong med glassrekkverk på ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Fransk balkong fremstår med normal stand.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 104 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og skyvedør med trerramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering EI30 og dB-40. Innvendig dører med 4-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Entré dør er datert 2013. Vindusglass er datert 2013. Det er ikke kjent om innvendig dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG-2 er gitt da det er registrert utetthet mellom skyvedør og karm (ut til balkong). Det betyr at det kald luft kan trekke inn - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.
Balkongdøren er noe hard å åpne/luke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler se på muligheten til å justere dør/låsemekanisme slik at det ikke trekker kaldt luft inn, samt smøre fester for bedre funksjonaliteten.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Enkelte bruksmerker i overflaten som må anses som normal slitasje.

Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Fuktsvelling på innersiden av benkeplaten.
Skapdør over kjøkkenheter subber.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har malte profilerte fronter, laminert benkeplate. Overmontert oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenfront: Anbefaler å se på muligheten til å justere skapsdør.
Benkeplate: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest datert: 08.11.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles røykvarsler system i blokken. Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten. Røykvarslere er montert i: Gang Brannslukningsapparat er datostemplet 2023	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er informert om i egenerklærings skjema at servantskap/servant ble byttet i 2023 av ufaglært.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Arbeider på rør under servanten er gjort uten bruk av rørlegger. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av rørdeler/koblinger anbefales.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Vendligere fremstår med normal stand. Info: Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er gitt da hele anlegger mangler dokumentasjon/samsvarserklæring. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

(Leietaker var tilstede og det var ingen sikringer som løste ofte ut og det hadde heller ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget i leietakers periode).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Radiatorer fremstår med normal stand i henhold til alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Varmesentral: Anlegget har ukjent plassering og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det ble ikke registrert bederer i leiligheten.
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget har ukjent plassering og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ukjent når det sist ble utført service/rens av anlegget og dette bør sjekkes opp da servic bør utføres hvert 6. år. Info: Sentralen til ventilasjonen er montert bak skyvedørsgeroben.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte filter minst 2 ganger i året.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har mørke 10 x 10 cm flis på gulv og grå 20 x 20 cm flis på vegg. Hvite plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det informerer om at servantskap og servant er skiftet i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG-2 er gitt på grunn av løsnet og svertesopp i silikonfugen, samt misfarging i flisfugen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Svertesopp bør fjernes samt utbedring/utskifting av silikofug som er sprekt/løsnet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-IU**
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg, veggmontert dusjpanel med massasjedyser. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til radiatorer og vannrør, det er etablert stoppekran for kaldt og varmt vann. Servantskap med hvite laminerte fronter med hvit servant med en bredde på 60 cm med blandebatteri fra Hansa, innfelt speil over servant med overmontert lys.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det registreres siklemikk på siden av sisterne og drenering fra innebygget sisterne anses å være ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er foretatt og det ble konstantern at badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lunde, Rune	9578-5997-4-132211	2025-02-05 20:18:37
Meling, Ellinor	9578-5997-4-26490	2025-02-05 20:15:03

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0586/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malmøgata 9, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ellinor meling, Rune Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8557120
Forsikret i: boligbyggerlaget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: ble byttet servantskap og vask august 2023. Ingen andre oppgraderinger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: skjeggkre høsten 2023, skadedyrfirma ble hentet inn og problemet forsvant etter behandling.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgdokument fra 2023 gir følgende mål: Bruksareal 51 kvm Primærom 51 kvm Bruttoareal 56 kvm

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: samsvarserklæring mangler

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0586/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Meling, Ellinor	**2025-02-05**	**Lunde, Rune**	**2025-02-05**

Identifikasjon

bankID Meling, Ellinor

Identifikasjon

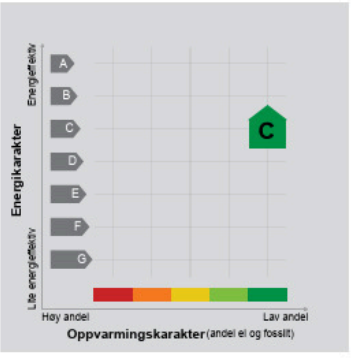
bankID Lunde, Rune

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Malmøgata 9
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80565429
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-76122
Dato	05.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 750 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

750 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

8287001 7403/26 05.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.02.2025.

Boligselskap: 7403, Malmøgata 9 Sameie
Organisasjonsnr: 913.410.610
Eier: Ellinor Meling Rune Lunde
Leieobjekt: 26
Seksjonsnummer: 26
Adresse: Malmøgata 9, 0566 OSLO
Hjemmeside: http://web2.herborvi.no/malmogata9

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8557120.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiets epost: malmogata9@styrerommet.no
- Hjemmeside: http://web2.herborvi.no/malmogata9
- Enkelte seksjonseier har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Chokoladefabrikken Garasjesameie ideel andel 1/100 av gnr. 527, bnr. 5. Parkeringsplassen følger ikke automatisk med leiligheten. Megler må tydelig informere om dette i eierskiftemeldingen (kr. 200,- pr måned kommer i tillegg til leilighetens fellesutgifter).
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av parkeringsplassen etter gjeldende priser. Faktura sendes megler.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.589,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.764,-
Kostnader Energi	643,-
TV/bredbånd	182,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	196,-	0,-	16.524,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
MALMØGATA 9 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 227 bnr.308 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring med vedheftede plantegninger (vedlagt) delt opp i 49 eierseksjoner, hvorav 47 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, heretter benevnt sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten, seksjoneringsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Ved motstrid gjelder de ufravikelige reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 foran disse vedtektene.

§ 2
Seksjon

En ideell andel i sameiets eiendom med eksklusiv bruksrett til én bruksenhet, benevnes seksjon.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Bruksenhetenes balkonger og terrasser er tilleggsdeler til seksjonene.

Sameieandelen for den enkelte seksjon er fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (eksklusive eventuelle tilleggsdeler, boder og parkeringsplasser), slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonen kan ikke skilles fra sameieandelen.

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter, jf. § 1, og disse vedtektene.

Overdragelse av seksjonen kan ikke skje uten at forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3
Fellesarealer og enerett til bruk av fellesareal

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, heiser, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, samt utomhusarealer.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal. Fellesarealene kan nyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til hver boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i fellesareal i underetasjen. Bruksretten er tilbehør til den seksjonen boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at seksjonen følger med. Første gangs bodfordeling foretas av utbygger. Eventuell senere omfordeling foretas av styret. Styret eller forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av eiendommens innvendige fellesarealer så som ganger trapper og heiser og andre fellesrom-/anlegg, samt til utvendige fellesarealer (utomhusarealer) så som grøntanlegg, veier, lekeplasser, takterrasse og andre fellesinnretninger.

Boligseksjonene i alle eierseksjonssameiene som inngår i prosjektet (jf § 18) har i fellesskap gjensidig rett til bruk av prosjektets samlede utomhusarealer. Utomhusarealene vil inntil alle byggetrinn i prosjektet ferdigstilt og overlevert kunne være av midlertidig karakter.

Boligseksjonene i sameiet har i fellesskap rett til bruk av felles takterrasse på bygg D, samt nødvendig tilkomst til takterrassen.

Næringsseksjonene har enerett til bruk av fellesarealer som kun benyttes av eller betjener disse, herunder uteareal utenfor næringsseksjonene.

Bestemmelsene om enerett til bruk av fellesareal ovenfor kan bare bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet med 2/3 flertall.

Leilighet C604 (i bygg C) har eksklusiv bruksrett til nærmere angitt areal på taket til bygg D (som illustrert i vedlagte plantegning) for takterrasse tilhørende leiligheten. Bruksretten kan tinglyses på sameiets eiendom og kan ikke slettes eller på annen måte avvikles uten rettighetshavers samtykke.

Parkeringsplasser i garasjekjelleren er organisert i eget sameie i egen anleggseiendom. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Sameierne er også forpliktet i forhold til videre utvikling av tilstøtende eiendommer i prosjektet (jf. §

18).

§ 5
Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen/terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av den bod de har eksklusiv bruksrett til.

Eventuelle tilleggsarealer til en seksjon (både ut- og innvendige) har sameieren vedlikeholdsansvaret for. Sameieren har vedlikeholdsansvar for uteareal/haveareal som måtte være tillagt seksjonen, også om dette areal ikke er gjort til tilleggsareal ved eiendommens seksjonering. Sameieren har også tilsynsansvar og sneryddingsansvar for balkonger/terrasser som ikke måtte være tilleggsareal.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets vedlikeholdsplikter

Det påhviler boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke, samt utvendige tak og fasader med balkonger/terrasser, dører og vinduer.

Vedlikehold av prosjektets utomhusarealer skjer i fellesskap med de øvrige eierseksjonssameiene. Det samme gjelder vedlikehold av pipe i gårdsrom og felles fordrøyningsbasseng, samt andre anlegg og installasjoner beliggende på en eller flere av eiendommene i prosjektet som benyttes av eller betjener eierseksjonssameiene i fellesskap.

Det påhviler næringsseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonene har enerett til å bruke, samt næringsseksjonenes fasade med dører og vinduer.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 7
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/ terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader til sameiets/eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle kostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader drift og vedlikehold av fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til boligseksjonene.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som næringsseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, dekkes av næringsseksjonene i fellesskap og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken mellom næringsseksjonene.

Det ovennevnte gjelder tilsvarende for fellesarealer som benyttes av eller betjener seksjonene og som befinner seg på de øvrige eiendommene i prosjektet, herunder i garasjeanlegget.

Felleskostnader for øvrig, så som offentlige skatter/avgifter, forretningsførsel, regnskap/revisjon, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg mv., dekkes av seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret med basis i kostnadsfordelingen ovenfor, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

§ 11
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12
Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Sameiermøtet skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett i samsvar med bestemmelsene nedenfor. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligseksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligseksjoner den eier.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Saker som bare angår boligseksjonene eller fellesarealer som boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som bare angår næringsseksjonene eller fellesarealer som næringsseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av næringsseksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk. Boligseksjonene har likevel stemmerett i alle saker som gjelder vedlikehold av bygningens fasade.

Saker som angår hele sameiet avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter etter lov om eierseksjoner § 30, 3. ledd, kreves enstemmighet av samtlige sameiere. For slike vedtak som angår prosjektets felles utomhusarealer, kreves enstemmighet blant samtlige sameiere i alle eierseksjonssameiene.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Revisorloven gjelder så langt den passer.

§ 17
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§18

Prosjektet Chokoladefabrikken – plikt til å medvirke

Prosjektet
Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet Chokoladefabrikken (prosjektet) på eiendommene gnr. 227 bnr. 596 (bygg A) bnr. 253 (bygg B), bnr. 598 (bygg C) bnr. 308 (bygg D og E) og bnr. 309 (bygg F) i Oslo, med en samlet bebyggelse på ca. 150 boliger, samt næringslokaler. Hver eiendom er organisert som ett separat eierseksjonssameie.

Felles utomhusarealer
Utbygger kan fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for prosjektets felles utomhusarealer. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Boligameiets andel av disse kostnadene inngår i sameiets felleskostnader (jf § 8).

Boligameiets rettigheter i felles utomhusarealer er sikret i eierseksjonssameienes vedtekter og/eller ved tinglysing av gjensidige bruksretter i utomhusarealene. Dette kan bli gjennomført etter at hele prosjektet er ferdig utbygget (gjelder alle eventuelle byggetrinn).

Garasjeanlegg
Det er bygget felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Garasjeanlegget er fradelt som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr (527/5). Eiere av garasjeanlegget er garasjeplasskjøperne i ideelt sameie med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Utbygger eier alle usolgte parkeringsplasser.

Garasjeanlegget er organisert som eget sameie i separat anleggseiendom. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjeanlegget. Ingen del av garasjeanlegget inngår i sameiet.

Tekniske anlegg etc. for sameiet er i hovedsak plassert i sameiets eiendom. I den grad enkelte funksjoner for sameiet likevel er lagt i eiendommene til de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet, som boder, bil- og sykkelparkering, tekniske rom med mer, har utbygger etablert en bruksrett til eller overført en eierandel i naboeiendommen til fordel for sameiet.

Medvirkningsplikt
Inntil prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Uten hensyn til føringer i disse vedtekter, står utbygger fritt til å gjennomføre eventuelle ytterligere byggetrinn.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt") bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.

§ 21 Registering

Registrering av sameiet i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsvedtaket.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7403
Malmøgata 9 Sameie

Velkommen til årsmøte i Malmøgata 9 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 18:00, Grünerløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Malmøgata 9 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Eirik Monshaugen fra OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Monshaugen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7403 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Christian Hagen Tenvik	Malmøgata 9
Styremedlem	Kjersti Aga	Malmøgata 9
Styremedlem	Per Erik Aspen	Malmøgata 9
Styremedlem	Kaia Nielsen Kjøs	Malmøgata 9
Varamedlem	Tom Nguyen	Malmøgata 9

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Malmøgata 9 Sameie
Sameiet består av 49 seksjoner.
Malmøgata 9 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913410610, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Malmøgata 9 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Dette året har styret jobbet med en rekke saker:
Vi opplever at styret har hatt mer å gjøre enn tidligere. Fokuset har vært på å samle og fornye avtaler, skape mer forutsigbare og reduserte kostnader og økt fokus på vedlikehold av fellesområder og bygningsmassen. Dette for økt levetid på bygget og økt trivsel blant beboerne.
Avtaler:

- **Fellesbrannavtale** – vi har fått på plass en fellesavtale i samarbeid med alle de andre sameiene vi deler bakgården med. Avtalen med Firesafe vil skape forutsigbarhet både med tanke på kostnadene, men også for på våre beboeres sikkerhet. Vi har i år skiftet ut samtlige brannapparater, og kartlagt feil og avvik på detektorer og nødlys. Disse avvikene er allerede utbedret eller vil bli høyt prioritert i tiden fremover, for å ivareta deres sikkerhet.
- **Rammeavtale på rørleggerservice** – Vi har inngått en rammeavtale med Trendy Rør AS.
  Denne avtalen gir sameiet årlig oppfølgning og kontroll av røranlegget, samt bedre priser på tjenester, samt for våre beboere som privatpersoner. Denne avtalen er med på å styrke og holde nede fremtidige vedlikeholdskostnader.
- **Grafittifjerning** – Vi har inngått en årsavtale med Alliero som vil sørge for at all tagging på fasaden blir fjernet. Alliero inspiserer bygget hver uke og fjerner umiddelbart tagging.
- **Elektrikeravtale** – Vi har inngått en serviceavtale med Exact elektro.
  Serviceavtalen gir 10% rabatt på timepris. Samt på alt materiell og utstyr gis det 10% rabatt på våre gjeldende utsalgspriser (normalt 40% påslag av netto innkjøp). Kunde betaler en timepris på kr 742,- (Standard timespris er kr 825,-) Prisen er å forstå inklusive alle tillegg eks. mva., på ordinær arbeidstid. Timer mellom kl. 16.00 - kl. 20.00 belastes med 50% overtidstillegg.

- Det elektriske anlegget er knapt 10 år gammelt, men vi har allerede noen utfordringer. Vi har derfor tegnet en avtale med Exact Elektro AS for å få fagfolk til å ta en vurdering. Det har vært to befaringer med elektriker.

- I oppgangene henger det store runde lamper hvor lyskilden er lysrør. Disse produserer så mye varme at ledningene inn i lampa blir morkne. Disse vil på sikt spreke og være brannfarlige. Anbefaling fra Exact Elektro er å bytte ut alle lampene med LED-lamper som ikke produserer varme. Dette vil koste en del penger, men vil gjøre at vi ikke må trekke om ledningsnettet i gangene når de blir morkne. Dette vil koste svært mye så en investering i nye lamper er nok en kostnad vi må ta for å unngå høyere kostnader i framtiden.

- Utelys del 1: Mysteriet med lampene som slår seg av. I første og andre etasje på den hvite blokka ser lyset ut til å leve sitt eget liv. Alt lyset i vårt ytre rom styres av en timer så alt lyset slås på samtidig. Men, den ene kursen som styrer første og andre Etg blir mørk med ujevne intervaller. Elektrikeren melder at de må gjøre et større feilsøk for å komme til bunns i dette. Vi gjøre ett feilsøk i Januar, men måtte gi oss på grunn av kulda.

- Utelys del 2: En del av våre opprinnelige hvite firkantede lamper er byttet ut med en mindre sort variant. Disse har vanlig (skrupærer E27 sokkel) og er ikke egnet for vårt bruk. I tillegg bruker våre opprinnelige lamper gamle lysrør som har gått ut av produksjon. Det betyr at vi må bytte ut samtlige lamper når vi ikke får tak i flere pærer. Vi vil kjøpe inn et lite lager av pærer slik at vi klarer oss ut 2024.
- Pullertene i hagen virker ikke. Elektrikeren har åpnet to av våre pullerter og de er fulle av jord og maur. Dette har ført til fukt, korrosjon og kortslutning. Disse må derfor byttes ut, men jobben må gjøres når det blir varmt i bakken slik at vi får gravd oss ned og byttet kabler under jorda.

- Grunnet punktene over bør vi i løpet av våre 2024 lage en plan for hele det elektriske anlegget som er knyttet til belysning slik at vi får løst mysteriet om lysene som går av og på og få byttet ut lamper vi ikke vil kunne få tak i lyskilder til innen kort tid. Dette blir en betydelig kostnadspost, men viktig for å unngå vesentlig større kostnader i framtiden.

Fellesavtale ventilasjonsfilter –

- Vi har tidligere opplevd at enkelte leiligheter har hatt antydning til fuktskade grunnet dårlig ventilasjon. Dette kan henge sammen med at noen ikke bytter filter i sine ventilasjonsanlegg så ofte som anbefalt. Fuktskader er alvorlige for den leiligheten som rammes, men verre er det om skadene sprer seg videre til andre leiligheter.

- Vi besluttet derfor å gå til felles innkjøp av filtere for å sikre at samtlige leiligheter får nye filtre to ganger pr år. To leverandører av filter ble kontaktet, Filterhuset AS og Flexit AS. Begge sendte inn prøver og tilbud på leveranse av 47 filtre to ganger pr år. Flexit AS viste seg å levere de beste filtrene og møte med kundeservice og anmeldelser på nettet gjorde at vi valgte denne leverandøren. Filterhuset var noe rimeligere, men med tanke på byggeprosjektene som foregår i vårt nærområde og forventning om mye støv i lufta fremover, valgte vi å gå for den beste kvaliteten.

- Når det kom til å bestille filtre så krevde det litt research og kommunikasjon med hver eneste eier. Vi har to typer anlegg, UNI2 og UNI3. Etter å ha kartlagt samtlige leiligheter endte vi opp med 30 stk UNI2 og 17 stk UNI3.

- Samtlige beboere ble bedt om å levere inn sine gamle filtre i bytte mot nye. Dette ble en fin anledning å få hilst på mange naboer samtidig som vi fikk et overblikk over tilstanden på filterne som ble byttet inn. Det er ingen overdrivelse å si at dette var på høy tid da mange leverte inn helt tette filtre. Alle (så nær som to leiligheter) har nå vært og byttet og har nye filtre i sine leiligheter.

- En del beboere ba også om hjelp til å få byttet filter. Alle så nær som en av disse var leietagere. Per Aspen var rundt og bisto med dette. Det må dessverre meldes at

eierne av disse leilighetene ikke følger opp tilfredsstillende og noen av disse vil kunne oppleve å få skader på sine leiligheter på grunn av manglede vedlikehold av ventilasjonsanleggene

Vedlikehold:

- **Bakgården** – vi har fortsatt arbeidet med å gjøre bakgården finere og hyggeligere for våre beboere. Innkjøp av nytt piknikkbord har skapt en hyggelig møteplass denne sommeren. Vi har også plantet om busker, fjernet mose og ugress. Satt opp plantekasser og ny beplantning en rekke steder. Vi ønsker å se på mulighetene for bygging av en pergola, med mulighet for sittegruppe og felles grillområde i 2024.
- **Takterrassen** – Her ønsker vi innspill på hva vi kan gjøre i 2024, med tanke på å gjøre det litt hyggeligere der oppe. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å bidra med innspill og ideer.
- **Fasadevask** – Vi har utført fasadevask og vask av svalganger.
- **Vindusvask** – er utført
- **Utbedring av rør** – Spyling av bunnrøret og utbedring av rørsystemet.
- **Utbedring av utendørs belysning** – bakgården og fellesområder.
- **Dugnad** – vi ser en positiv trend på deltagelse på den årlige dugnaden vår og i hagegruppa. Veldig hyggelig å se at så mange av våre beboere tar seg tid til å gjøre det litt hyggeligere for fellesskapet.
- **Ryddig og søppelhåndtering** – fellesområder – vi ser dessverre at en del søppel og løsøre blir henlagt ved flytting i fellesområdene våre, dette skaper mer arbeid for styret og økte kostnader på søppelhåndtering.

Administrativt:

- **Fordelingsnøkkel** – Vi oppdaget i 2022 en feil på oppgitt areal i fordelingsnøkkelen. Dette har vært tidkrevende arbeid med mange involverte, både utbyggeren Bunde Bygg AS, arkitekter, kommune og andre sameiene. Denne fordelingsnøkkelen blir brukt når man skal regne ut fordelingen av fellesutgifter som vann og avløp, fjernvarme etc. med de andre sameiene.

Avtale om kostnadsfordeling mellom sameiene i Chokoladefabrikken

Sameiene består av Malmøgata 9, Malmøgata 11-13, Stockholmsgata 12 og Marstrandsgata 12-14, og har en felles infrastruktur, og nytte av felles drift- og vedlikehold.

Hovedprinsippet for fordeling av kostnader er knyttet til kostnadselementer angitt i punkt 3, og skal i hovedregel fordeles mellom partene etter en fordelingsnøkkel basert på boligselskapenes samlede bruksareal.

Det har vært en feil i eierbrøken (basert på salgbart bruksareal (BRAS), og vi har i samarbeid med Malmøgata 11-13, Bunde bygg, arkitekt NSW og OBOS kommet frem til følgende fordelingsnøkkel:

Parter:	Bygg:	«Eierbrøk» (basert på salgbart bruksareal (BRAS)	
• Malmøgata 9	Bygg D og E	3 439	(2088 + 1157 kvm bolig og 194 kvm næring)
• Malmøgata 11-13	Bygg F	4 607	(4464 kvm bolig og 143 kvm næring)
• Stockholmsgata 12	Bygg C	1 892	(kun bolig)
• Marstrandgata 12-14	Bygg A	2 264	(1998 kvm bolig + 266 kvm næring)

Sum tellere = nevner i kostnadsfordelingsbrøken: 12 202/12 202

Med bakgrunn i feil eierbrøk har også fordelingen av kostnader blitt feil. Dette har gitt spesielt negativt utslag for M9 på kostnader på VAV og fjernvarme. Med 3 år tilbakevirkende kraft har Malmøgata tom desember 2023 total 233 083 kr til gode fra de andre sameiene. Den nye fordelingsnøkkelen vil også medføre lavere felleskostnader fremover.
Alle sameien er informert, og vi skal møtes i løpet av april for å diskutere formalisering av ny avtale på felleskostnader og ny fordelingsbrøk, samt oppgjør mellom sameiene som har betalt for liten andel av felleskostnadene basert på riktig areal.

Renovasjon – vi jobber med en ny løsning for søppelhåndtering i samråd med de andre sameiene. Hovedårsaken er at søppelsjaktsystemet ikke fungerer optimalt og vi trenger en bedre løsning på sikt, da dagens løsning med søppelrommet som vi benytter i dag er en midlertidig, ikke permanent og uforutsigbar løsning. Vi vil komme med ny informasjon til våre beboere så fort vi har dette på plass.
Internett – vi har gjennomgått eksisterende avtale med NextGentel og foretatt en prissammenligning med andre aktører i markedet. Vi fant ut at vi har den beste prisen markedet kan tilby på nåværende tidspunkt. Men vi vil undersøke mulighet for å tilby fibernett til våre beboere i 2024. Dette vil skape et mer stabilt og bedre nettverk i bygget. Forhåpentligvis til en lavere eller tilnærmet lik pris som i dag.
Fasade – Vi har de siste årene opplevd ekstremvær, vi ønsker å tilpasse bygningsmassen til å tåle ekstreme nedbørsmengder bedre. Vi har derfor bedt om ett tilbud fra Trendy Rør på utbedring av avløpsrør og takrenner for vann. Dette gjelder i svalganger, franske-balkonger og verandaer. Vi håper at dette vil skåne fasaden mot vanninntrengingen, eliminere lekkasje og vekst av mose på bygningsmassen.

Fremtidige planer:

Vi vil fortsette å holde fokus på vedlikehold – fasade, rørsystemer, bakgård og fellesområder- reforhandling av avtaler med eksisterende servicetilbydere eller nye servicepartnere, utarbeidelse av vedlikeholdsplan og sunn økonomistyring.

- Vi ønsker å utføre en kartlegging av bygningsmassen i samråd med en konsulent for å utarbeide en god vedlikeholdsplan for årene som kommer.
- Vi ønsker også å ruste bygget for klimaendringer og ekstremvær, drenering av vann, føre vann vekk fra fasaden etc.
- Opprustning av takterrassen og fellesområder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Malmøgata 9 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MALMØGATA 9 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MALMØGATA 9 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 6MEE-DLOKF-LNS4E-DJCOO-K1N4-QT3IF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6MEE-DLOKF-LNS4E-DJCOO-K1N4-QT3IF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-20 18:38:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MMES-DLOKF-I7O4E-DJZOD-K1Y4-QT3IF

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 bevisar som er lokalisert inna i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

MALMØGATA 9 SAMEIE
ORG.NR. 913 410 610, KUNDENR. 7403

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	1 965 636	1 628 928		1 881 000	2 069 349
Innbetalinger		0	22 562		0	0
Andre inntekter	3	1 362 613	1 505 882		104 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 328 249**	**3 157 372**		**1 985 000**	**2 169 349**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690		-12 690	-16 920
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000		-90 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 651	-12 493		-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-78 678	-75 643		-79 500	-84 000
Konsulenthonorar	7	-15 063	-82 861		-15 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-269 155	-386 809		-407 500	-438 000
Forsikringer		-173 442	-133 701		-141 900	-174 000
Kommunale avgifter	9	-332 497	-293 551		-239 000	-390 000
Energi/fyring	10	-1 831 894	-2 044 909		-627 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 467	-88 119		-92 000	-99 000
Andre driftskostnader	11	-228 679	-132 081		-144 500	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 129 214**	**-3 352 857**		**-1 860 090**	**-2 180 920**
DRIFTSRESULTAT		**199 035**	**-195 486**		**124 910**	**-11 571**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	12	13 006	3 577		0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 006**	**3 577**		**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**212 040**	**-191 909**		**124 910**	**-11 571**
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		212 040	0			
Fra opptjent egenkapital		0	-191 909			

MALMØGATA 9 SAMEIE
ORG.NR. 913 410 610, KUNDENR. 7403

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		343 604	5 740
Forskuddsbetalte kostnader		43 134	41 520
Andre kortsiktige fordringer		0	72 749
Driftskonto OBOS-banken		95 351	426 934
Sparekonto OBOS-banken		421 590	401 105
SUM OMLØPSMIDLER		**903 679**	**948 048**
SUM EIENDELER		**903 679**	**948 048**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		519 153	307 113
SUM EGENKAPITAL		**519 153**	**307 113**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 069	50 805
Leverandørgjeld		347 456	583 058
Påløpte kostnader		0	7 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		**384 525**	**640 935**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**903 679**	**948 048**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Malmøgata 9 Sameie

Carl Christian Hagen Tenvik Kjersti Aga Per Erik Aspen

Kaia Nielsen Kjøs

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 227 540
Strøm/lys	566 568
Kabel-TV	102 648
Seksjonert lokale	68 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 965 636**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Malmøgata 12-13 Fjernvarme, vaktmester mm	732 179
Marstrand 12-14 Fjernvarme, vaktmester mm	293 149
Chokoladefabrikk Fjernvarme, vaktmester mmm	30 894
Nettinnbetalinger	1 328
Nøkler	498
Stockholmsgt. 12-14, Fjernvarme, vaktm mm	304 565
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 362 613**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 651.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 728
Drift/vedlikehold VVS	-18 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 793
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 526
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 890
Kostnader dugnader	-3 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-269 155**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-249 972
Renovasjonsavgift	-82 525
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-332 497**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 419
Fjernvarme	-1 776 474
SUM ENERGI / FYRING	**-1 831 894**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 210
Lyspærer og sikringer	-16 197
Vaktmestertjenester	-101 086
Renhold ved firmaer	-55 884
Snørydding	-33 792
Andre fremmede tjenester	-10 458
Andre kostnader tillitsvalgte	-184
Andre kontorkostnader	-2 086
Bank- og kortgebyr	-3 095
Velferdskostnader	-1 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-228 679**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 980
Andre renteinntekter	475
SUM FINANSINNTEKTER	**13 006**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8557120. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 7403 **Selskapsnavn:** Malmøgata 9 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Malmøgata 9 Sameie

Organisasjonsnummer: 913410610
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Grünerløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Eirik Monshaugen fra OBOS

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Monshaugen foreslått. Som protokollvitner ble Tonje Nyheim og Egil Skaug foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjersti Aga
Per Erik Aspen
Mads Lien

Følgende stilte til valg:
Kjersti Aga
Per Erik Aspen
Mads Lien

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Monica Rafael

Følgende stilte til valg:
Monica Rafael

Transaksjon 09222115557518144086 Signert EM, TN, ES

Husordensregler for sameiet Malmøgata 9 bygg D og E

§1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT
Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO
Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstotende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og kl. 20.00 og kl. 10.00 på lørdager og søndager/helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§4 FELLESAREALER
Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Ved oppbevaring av barnevogner og rullatorer i fellesarealer skal disse plasseres på utvidelsene av svalgangene. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker. Brudd på disse reglene som medfører bøter fra eksempelvis Brannvesenet vil viderefaktureres den enkelte beboer som står for regelbruddet.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet.

Utsmykking på vegger i fellesoppgang er ikke tillatt. Nummerskilting til hver seksjon skal være standardisert..

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Røyking er ikke tillatt på sameiets fellesarealer, det gjelder også uteareralene og takterrassen.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet

Av hensyn til brannfare er det ikke lov med fakler og lignende.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger og markterrasser. Dette er og i overensstemmelse med Oslo kommunes fyrverkeriforbud som håndheves strengt. Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

Alle endringer som berører husets fasader skal godkjennes av styret i henhold til sameiets vedtekter. Dette for å ivareta en estetisk og harmonisk fasade. Dette inkluderer anskaffelse av markiser o.l.

Ut over det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.

§5 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE
Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler og portåpnere befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler og portåpner må gjøres av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Seksjonseier er ansvarlig for at boden i kjelleren til en hver tid er låst, også hvis den ikke benyttes.

Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/ kommet på avveie.

§6 SKILTING
Det er ikke tillat med skilt på entredørene til seksjonene og dørene må ikke under noen omstendighet perforeres da dette er branndører.

Porttelefonlistene med leilighetsnummer administreres av styret. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å melde fra til styret slik at skilting blir oppdatert.

Merking av postkasser besørges av beboer. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sorte bokstaver og være tilpasset størrelsen til postkassene.

Informasjonsskriv til andre beboere skal kun henges på egen oppslagstavle i hovedinngangen. Lapper skal ikke henges på hovedinngangen, dører eller annet. All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§7 BALKONGER, SVALGANGER OG HAVER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke/riste dyner, puter, tepper og lignende fra balkong.

Det er ikke tillatt å kaste noe avfall ned fra balkongene og ned på andre sameiers uteområde eller sameiets fellesområde.

Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§8 SØPPEL
Alle beboere skal sette seg inn i gjeldende avfallshåndteringsrutiner. Enhver skal påse at kastet søppel ikke tetter til sjaktene.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal, markterrasser eller utenfor leilighetens entredør.

Felles container blir bestilt på sameiets regning ved dugnader.

§9 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder.

Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets fellesarealer og uteområder.

§10 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER
Styret i sameiet har e-post adresse malmogata9@styrerommet.net

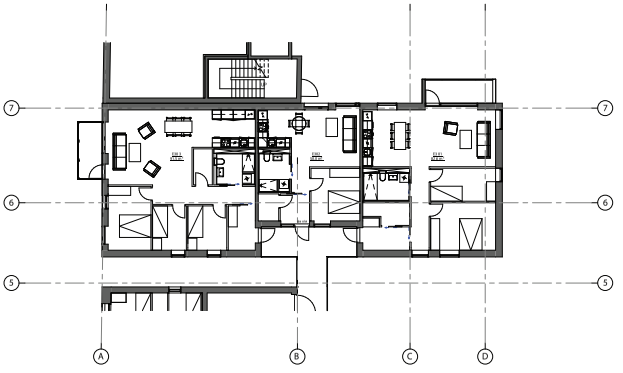
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal i første omgang tas direkte med vedkommende. Ved gjentatte brudd skal forholdet meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

All Informasjon fra styret vil i hovedsak distribueres elektronisk per mail og på http://web2.herborvi.no/malmogata9

Det er den enkeltes sameiers ansvar å informere styret om sin til enhver tid gjeldende mail adresse.



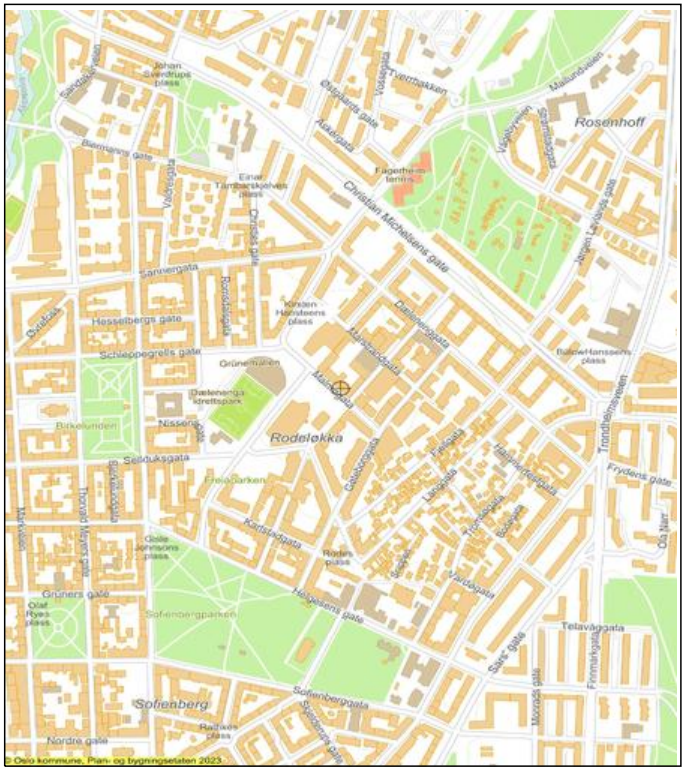
SØKNAD OM ENDRING - SUPPLERING
SAKSNR: 201109433

PROSJEKT: 201106	NAVN: CHOKOLADEFABRIKKEN	GNR/BNR: 227/253
TEGNET: Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter AS		ADR: Ullevålsveien 27 0171 Oslo TF 2240 37 40 epost: arkitekt.no
BYGGET: Maridalsvegen 8 AS		ANSVAR: GV OTTERMO A S POSTBOKS 35 11 FOKUS 4067 S TAVANGER
DATO: 21.06.2011	MÅLESTOKK: 1:100/1:200	STØRRELSE: A1/A3
TEGNINGSNR: D	TEGNINGSTYPE: 3. ETG BYGG E	
		SAKSBEH: ET
		DATO REV: 04.06.2012
		TEGNINGSNR: A-E-01-00-103 - E04
		REV: A

Oversiktskart

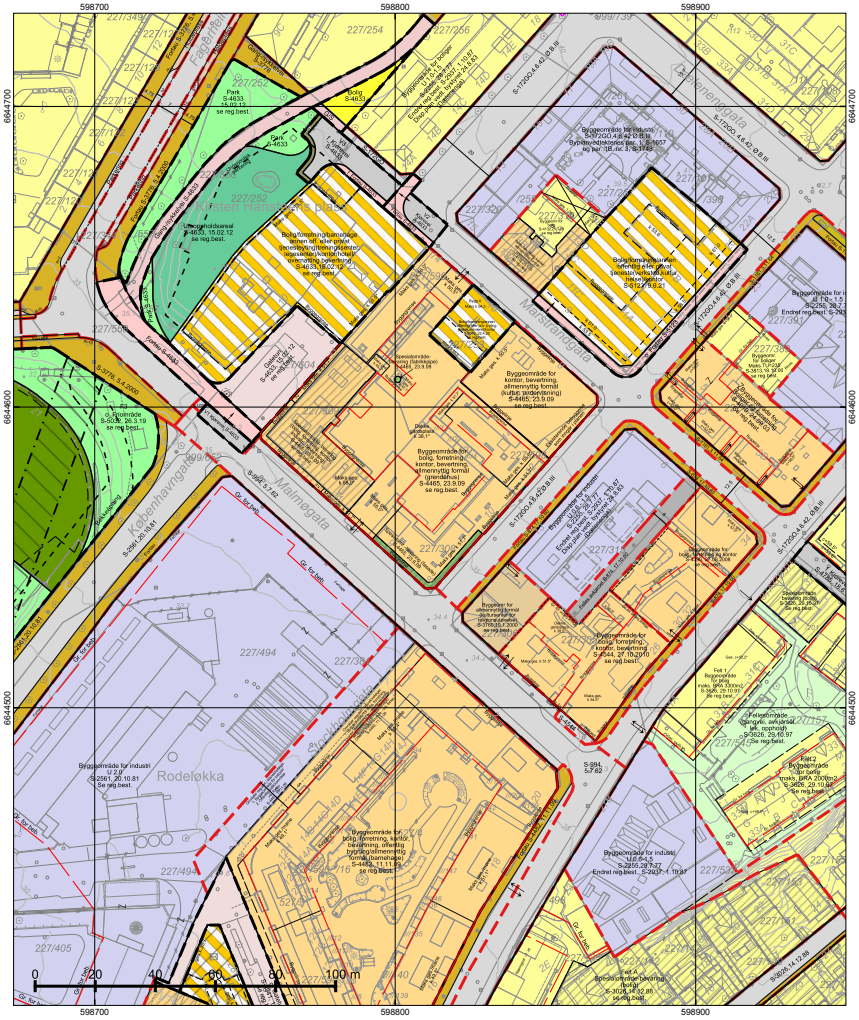
Adr.: Malmøgata 9 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 227 / 308 **Skolekrets (2020/2021):** Grünerløkka



Dato: 04.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138066/ 86504945
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: MALMØGATA 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/308

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

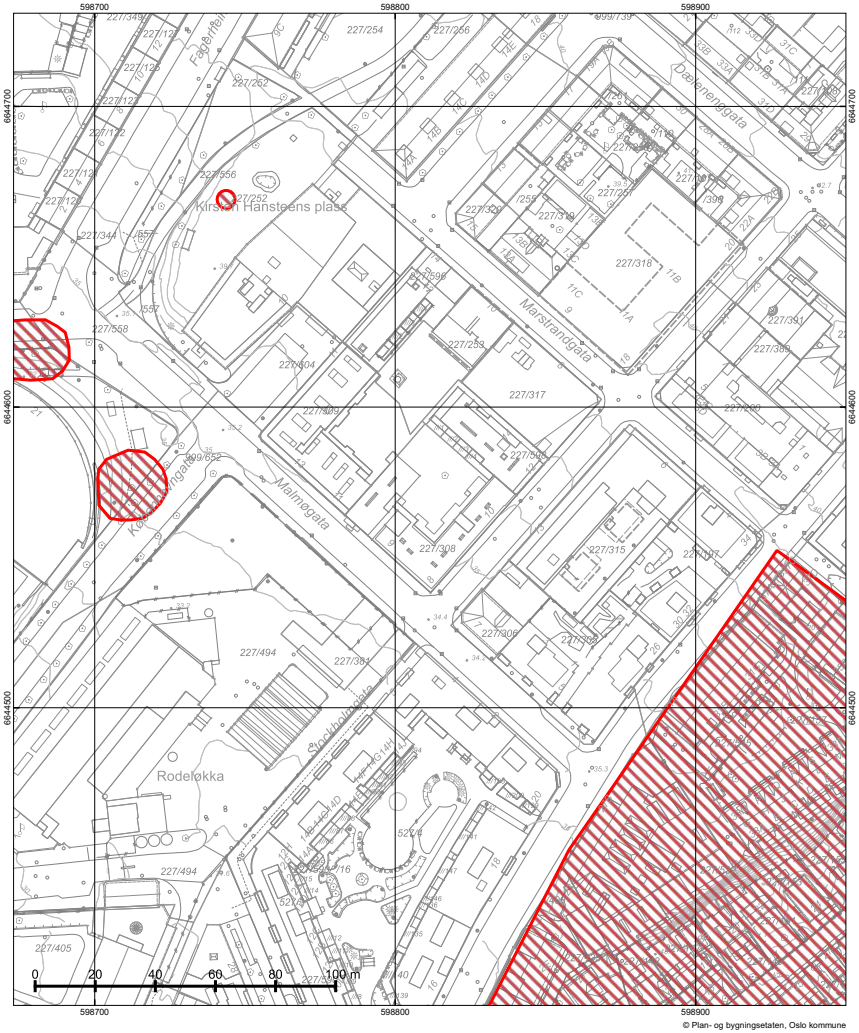
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1430 - Idrettsstadion
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

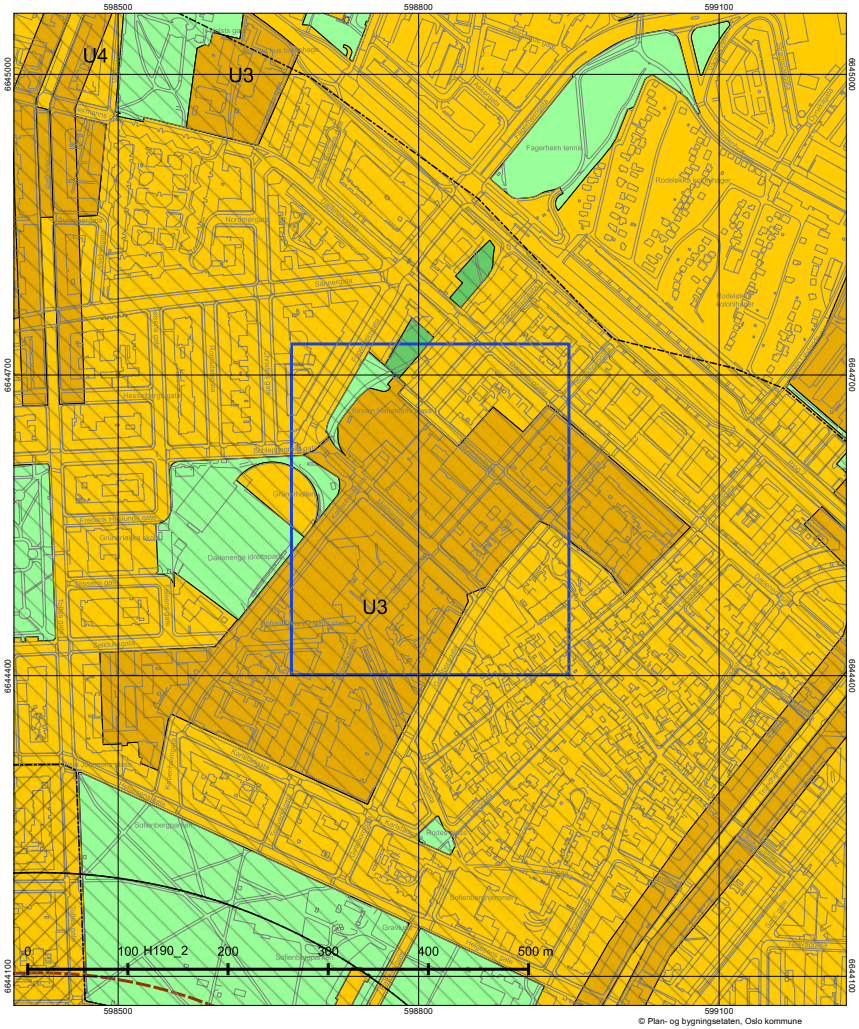
Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138066/ 86504945
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: MALMØGATA 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/308

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138066/86504945
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-994

Reguleringsplan for Malmøgata og deler av Gøteborggata og Verksgata m.v. samt opphevelse av deler av Teglverksgata og Verksgata,Oslo

S-994 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.07.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201389
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4465

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. 1 for Malmøgata 5 og 7, Stockholmgata 10 og 12, Marstrandgata 8 og Københavngata 11.

Vedtaksdato: 23.09.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200500205
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200500205

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØGATA 5 OG 7, STOCKHOLMGATA 10 OG 12, MARSTRANDGATA 8 OG KØBENHAVNGATA 11, GNR. 227, BNR. 253, 308, 309, 317, 383 og 384 ALTERNATIV 1

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200500205-I ALT I, datert 02.05.2008, revidert 19.05.2009 og 23.09.2009.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (grendehus)
- Byggeområde for kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning)
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, kultur, undervisning,)
- Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, industri, bevertning)
- Spesialområde bevaring (fasader Malmøgata 5)
- Spesialområde bevaring (fabrikkpipe)

§ 3. *Byggeområder*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25.500 m². Areal under terreng skal inngå i BRA. Samlet bruksareal for forretning, kontor, industri, bevertning og allmennyttig formål skal ikke overstige 8000 m² • Forretning kan tillates med bruksareal inntil 1500 m² BRA.
Det skal etableres en barnehage på minst 200 m² BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 430 m². Barnehagen skal etableres i eksisterende bygg i Københavngata 11 og utearealet skal anlegges i tilknytting til innearealet.
Det tillates ikke etablert boliger på gateplan.

3.2 Plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggelinjer og byggegrenser. Avgrensning mellom byggehøyder er vist på plankart. Eksisterende fabrikkpipe kan inngå i planen som vist på plankart.
Nødvendig avstivende bygningsdeler for sikring av pipa tillates oppført innenfor viste byggegrenser.
Bygningen skal brukes til fellesfunksjoner (grendehus) for boligene.
Balkonger tillates utenfor veggliv mot gårdsrom. Svalganger tillates innenfor byggegrenser.

3.3 Høyder
Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,5 m over bygningens maks gesimshøyde. Nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser tillates over maks gesimshøyde.
Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense.
Maks kotehøyde for overkant dekke over parkeringskjeller er vist på plankartet.
Bygningen som skal brukes til grendehus kan oppføres med maks. 140 m² BRA hvorav maks 113 m² i 1. etasje. Takflaten tillates benyttet til takterrasse/uteservering.

3.4 Utforming
Ny bebyggelse må i sin visuelle utfonning og materialbruk gis høy kvalitet, som må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. For Malmøgata 5 kreves at tilslutning mellom spesialområde bevaring (fasader) og nytt påbyggs fasader skal vies spesiell høy oppmerksomhet. Det stilles høye krav til at ny fasade skal gis meningsfull tilpasning til den bevaringsverdige fasaden. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak.
Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utfonningen.

Alle leiligheter skal være gjennomlyste, med unntak av hjørneleiligheter. I kvartalets hjørner aksepteres tosidige leiligheter med orientering mot tilstøtende gater.

Etasje på gateplan skal ha innvendig høyde på minimum 3 meter, og ellers ha utfonning som tilrettelegger for utadvendt virksomhet.

3.5 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være maks 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA og min. 50 % leiligheter over 75 m² BRA.

3.6 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minimum uteoppholdsareal på 25 % av boenhetens bruksareal (BRA). Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng/i gårdsrom på dekke over parkeringskjeller. Det skal etableres vegetasjonsdekke på 50-80 cm og plantekummer for busker og trær over parkeringskjeller. Ved planting av trær skal jordlagsdybden være minimum 80 cm. Barnehagens uteareal skal kunne inngjerdes, men være tilgjenglig for boligene innenfor planområdet utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal inngår ved beregning av boligenes uteoppholdsareal.

§ 4. *Spesialområde bevaring*
Alle melde- og søknadspliktige tiltak på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

§ 4.1 Malmøgata 7
Dersom det etableres bevertning i I. etasje tillates eksisterende vinduer på hjørnet av Malmøgata/Københavngata forlenget ned til gatenivå i eksisterende bredde. Det tillates endringer i bakgårdsfasadene og riving av bakgårdsfløyer samt påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 2 etasje) tilbaketrukket fra veggliv mot Malmøgata og Københavngata.

§ 4.2 Malmøgata 5
Eksisterende fasade på Malmøgata 5 mot Malmøgata og Stockholmgata skal bevares i 1. og 2. etasje. Eksisterende fasade i 3. etasje kan rives og erstattes av et påbygg opp til maks kotehøyde som vist på plankart (tilsvarende 3 etasjer).

§ 4.3 Fabrikkpipe
Eksisterende fabrikkpipe inngår i planen og reguleres til spesialområde bevaring. Det tillates etablering av kafé/forsamlingslokale i inntil to etasjer på nivå med nytt gårdsromsdekke, som ny og konstruktiv forankring av pipen.

§ 5. *Avkjørsel*
Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra Malmøgata og Marstrandgata som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Malmøgata, Marstrandsgata og Stockholmsgata.

§ 6. *Parkering*
All parkering skal anordnes i parkeringskjeller under nytt gårdsromdekke. Det skal anlegges minimum 95 parkeringsplasser for boligene. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av kvartalet i målestokk 1: 100/200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag og betingelser for ulik størrelse og type beplantning samt opparbeidelse av arealer for opphold og lek, barnehagens uteareal, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Planen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Det skal vises til tilrettelegging av plantekum for minst ett større tre. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til det enkelte byggetrinn.

§ 8. *Overvannshåndtering*
Lokalovervannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal

redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som viser eventuelle behov for avbøtende tiltak, og eventuell beskrivelse av slike. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygg i Københavngata 11 *(forretning, kontor, bevertning, kultur, undervisning)* skal barnehagen være ferdigstilt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2021
Trine Kløven	201109433 - 111 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linda Nygaard Kristiansen	

Adresse:	MALMØGATA 9/STOCKHOLMGATA 8-10 - TRINN 2	Eiendom:	227/308/0/0
Tiltakshaver:	CHOKOLADEFABRIKKEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	Søker:	NARUD STOKKE WIIG SIVILARKITEKTER MNAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Malmøgata 9/Stockholmgata 8-10 - Trinn 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nybygg og rehabilitering mottatt 17.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109433			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.06.2011	1/23
Underlag for beregning	D4	21.06.2011	1/25
Avkjøringsplan - U1	D5	08.06.2011	1/26
Eksisterende terreng	D8	20.06.2011	1/30
Prinsippsnitt terreng	E13	08.06.2011	1/42
Plan 5		02.09.2011	10/8
Plan 6		02.11.2011	10/9

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0586/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Malmøgata 9 0566 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 308, snr 26 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no