NORDVIK

Malerhaugveien 28D

3 soverom | 109 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Malerhaugveien 28D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
23	Om boligen
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og svært tiltalende 4-R endeleilighet fra 2022 | Indre gård | Stor balkong på 10 m² | Garasje | IN-ordning

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**12 445 353,-**
Fellesgjeld	**2 944 263,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**21 015,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Malerhaugveien 28D - en moderne og svært tiltalende 4-roms endeleilighet i 4. etasje med gode lysforhold og herlig balkong. Bygget stod ferdig i 2022, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover.

Leiligheten ligger i et moderne boligområde med nærhet til både urbane fasiliteter og grønne områder - kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager (en i samme bygg) og gode kollektivforbindelser.

Endebeliggenhet med flotte lysforhold
Sosial planløsning med åpen stue/kjøkken
Nordvest-vendt balkong på 10 m²
Indre gård mot parkdrag
Tre romslige soverom
2 delikate bad
Garasje m/lader
Balansert ventilasjon
Vannbåren gulvvarme i alle rom
Akonto oppvarm. og v.v
IN-ordning

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

Malerhaugveien 28D

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon
















UFRED






















JULY


František Kupka





















Malerhaugveien 28D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 339 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole		14 min

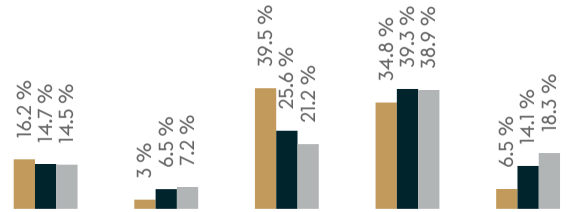
Offentlig transport

Ensjø T	Linje 5N, FB5B	5 min 0.4 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Lakkegata skole	Linje 17	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (0-5 år)	57 barn	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 ...	117 barn	4 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Kampen park	11 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Hasle	12 min

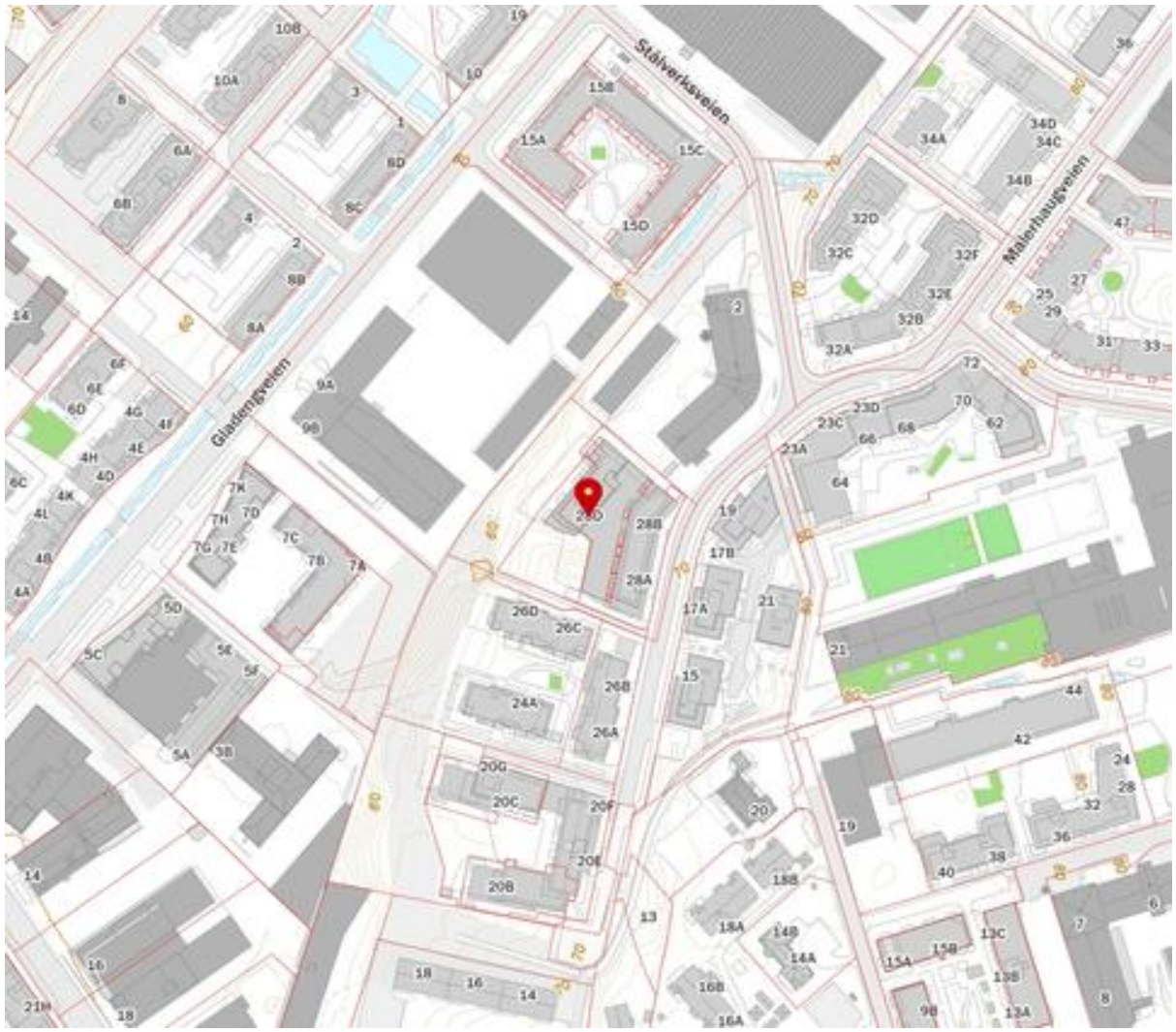
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0078/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 28D, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 42, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 69 i Malerhaugveien 28 Borettslag, org.nr. 923581871

Selgere
Lars Liestøl
Birte Sisjord Lønheim

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
2 944 263,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 444 263,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 445 353,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 454 853,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 10m²
Bod i kjeller 5,3m² er medtatt som BRA-e.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m².

Standard
Entré
Boligen ligger fint til i byggets 4. etasje, med heisadkomst til leilighetsplanet. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Hele boligen er malt i delikate fargetoner, og gulvet er belagt med lekker parkett med gulvvarme, som går igjen i hele boligen.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Stuens endeplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig ønsket innredning.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig nordvestvendt balkong på 10 m², hvor du kan nyte solen og den gode overgangen mellom ute- og innerom. Balkongen har god plass til flere sittegrupper og grill, og vender ut mot grønne og naturskjønne omgivelser.

Kjøkken
Lekkert kjøkken i en åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og har godt med skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert i overskap over stekesonen, med kanal til balansert ventilasjonsanlegg.

Soverom 1, tilknyttet eget bad
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommets hjørneplassering gir et fantastisk lysinnslipp og hyggelig utsikt. Fra soverommet er det direkte tilgang til eget bad, samt en praktisk walk-in-garderobe med rikelig oppbevaringsplass, som bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

Soverom 2 og 3
To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man har behov for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse dem etter egne behov.

Bad 1
Romslig og moderne bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme som gir høy komfort. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Bad 2, tilknyttet hovedsoverom
Pent og moderne bad med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme som gir høy komfort. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Innvendige overflater
Veggene har overflater av malte plater, samt fliser på badene. Himlingene består av malt betong, mens badene har malte platehimlinger.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass med elbil-lader i felles lukket garasjeanlegg.

Det kan påløpe gebyr til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på kr. 1.408,-.

4-3 Parkeringsplasser og boder
(1) Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene, jf. punkt 7-1. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.
(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er knyttet til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 4-4. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne.
(3) Samtlige andelseiere, disponerer en sportsbod i garasjen. I vedlegg 2 fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

Ellers er det 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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:

Utørt arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ny bolig ved overtagelse

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, ny bolig ved overtagelse

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro365 byttet dimmere til zigbee-dimmere samt installasjon av dimmepiller, 31 /3/2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, ny bolig ved overtagelse

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er aneo abonnementsløsning i fellesgarasje. Lagt opp da bygget var nytt.

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

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, ny bolig ved overtagelse

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

Feil og mangler
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)
Ja, det er utført noe utbedring på drenering i bakgård etter reklamasjon.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, det er utført noe utbedring på elektrisk anlegg etter reklamasjon. Vi opplevde noe blink i en taklampe vinteren 2023, med dette er utbedret.

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, observert et par skjeggkre for flere år tilbake. Behandling utført i hele bygget i regi av borettslaget. Observert kun ett etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, har vært utfordringer med vannbåren varme på ett bad. Utbedringer utført i regi av borettslaget. Fungerer greit nå.

Offentlige og private forhold
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? Areal er oppgitt i salgsoppgave fra prospekt.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, borettslaget er i tvist med utbygger om reklamasjonspunkter i fellesområdene. Utbygger har gjennomført løpende utbedringer og gjenværende punkter følges opp av styret som reklamasjonssaker. Det som har relevans for leiligheten er reklamasjon på varmeanlegg og sikringsskap. Varmeanlegget har blitt gjennomgått og utbedret av Rør og Kjøkken og leiligheten har ikke lenger utfordringer med dette. Sikringsskapet er utbedret av StopLight Elektro og leiligheten har ikke utfordringer med dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

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:

Boligblokk:
Bygningen er oppført i 2022 med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggene er utført som bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og teglstein. Taket er utført som flatt, papptekket tak, og etasjeskillere er av betong.
Elektrisk anlegg med automatsikringer

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg

Boligen har ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk for 2025 var på ca. 4327.17 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 21 015,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, bredbånd, vaktmestertjeneste, trappevask, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonrar.

Totale felleskostnader pr. 01.09.266 utgjør kr. 21.015,- pr md. og er fordelt slik:
- Avdrag felleslån: 212,-
- Renter IN: 12.503,-
- Felleskostnader: 4.617,-
- Renter felleslån: 211,-
- Tilleggsytelser: Grunnpakke internett 300,-
- Akonto gulvvarme: 1.635,-
- Akonto kaldtvann: 1.222,-

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og vår. Kravet følger boligen, og det er eier som er ansvarlig for betaling. Selger opplyser at de betalte kr. 4139,- (2x2069,5,-) for eiendomsskatt i 2025.

Det er individuell måling av varme, varmtvann og vann/avløp. Det betales et a konto beløp som avregnes en gang pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 416 641,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 666 562,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med HomeNet om bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget
Malerhaugveien 28 Borettslag består av 79 boliger og ingen næringslokaler.

Malerhaugveien 28 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Malerhaugveien 28 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923581871.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Felles takterrasse for alle beboere. Det er ikke mulig å reservere hele eller deler av takterrassene. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong og terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt, annet enn kullgrillen borettslaget har i bakgården.

Styrets arbeid
Styret har hatt møter ca. hver 14. dag, i tillegg til arbeidsmøter ved behov. I tillegg har styret behandlet og fulgt saker fra beboere, samt andre styresaker.
Styret har med jevne mellomrom sendt ut informasjonsskriv til beboerne, der det også har vært oppdateringer på situasjonen mot utbygger. I tillegg ble det utarbeidet et skriv med oversikt, informasjon og bestemmelser knyttet til borettslaget.
Styret har i hele perioden fortsatt arbeidet med å finne løsninger i saken mot utbygger og hovedentreprenør i samarbeid med advokat Stokke i advokatfirmaet Ness Lundin.
Arbeidet med gjennomgang av varmeanlegget er videreført også i 2025 av Rør og Kjøkken.
Det har vært gjennomført skjeggkresanering i hele borettslaget.
Arbeidet med utbygging av barnehagen startet i 2025 og det har vært samarbeid med prosjektet om avklaringer knyttet til denne utbyggingen.
Det er foretatt en gjennomgang av alle serviceavtaler for borettslaget.
Grunnet kostnader i forbindelse med sak mot utbygger fikk styret fullmakt av ekstraordinær generalforsamling 2024 til å ta opp lån på 8 millioner. Dette lånet ble delt i henholdsvis 3 millioner og 5 millioner. Det er kun lånet på 3 millioner som er benyttet.

Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 28, og består av 1 samleseksjon bolig (snr. 1) og 2 næringsseksjoner (snr. 2 er barnehagen og snr. 3 er parkering) på eiendommen gnr. 129, bnr. 42 i Oslo kommune. Snr. 1 (samleseksjon bolig) har en sameiebrøk på 5445 og snr. 2 (barnehagen) har en sameiebrøk på 696.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om

kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 944 263,-pr. 03.08.2026

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 03.08.2026: 230 747 345
Andel av saldo: 2 895 000,-
Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2032 (siste termin 31.03.2072)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 4 000 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 4 000 000
Flytende rente - Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra sept. 2032 (gjelder ikke de som har «andel av saldo» lik 0.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca. kr 1.875,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 98208504509, OBOS-banken AS
Vedlikehold
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 163
Saldo per 03.08.2026: 2 804 188
Andel av saldo: 49 263,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 29.02.2040)
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 230,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 134 101,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 337 434,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse.
- Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Det blir avholdt dugnad to ganger i året (vår og høst).

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, se vedtektene 4-1, pkt 5. Hunder skal holdes i bånd, ekskrementer skal fjernes umiddelbart . Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4165527

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 257 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I nærområdet finner du et godt utvalg av servicetilbud som gjør hverdagen praktisk og enkel. Dagligvarebutikker som Kiwi Ensjø ligger kun 3 minutters gange unna, mens Spar Ensjø er tilgjengelig cirka 6 minutter til fots. I tillegg finner du Rema 1000 Ensjø og Europris innen 4 minutters gangavstand. Malerhaug mat er kun 2 minutter fra

leiligheten og tilbyr dagligvarer, butikken holder også søndagsåpent.

For den matglade finnes det flere spisesteder i nærheten, som Kinabolle Ensjø (3 minutter gange), Gladengen Pizza & Grill (4 minutter gange), Åpent Bakeri (5 minutter gange) og Peppes Pizza Ensjø (6 minutter gange). Du har også tilgang til flere andre restauranter og kafeer innen en radius på 8-12 minutters gange.

For barnefamilier er det flere barnehager i området, inkludert Fyrstikkalleen barnehage (2 minutter gange), Alleen barnehage (3 minutter gange) og Stålverkskroken barnehage (5 minutter gange). Nærmeste skole er Fyrstikkalleen skole, som ligger kun 2 minutter unna til fots. Kampen skole er tilgjengelig på cirka 9 minutter, mens Hasle skole og Teglverket skole ligger henholdsvis 12 og 13 minutters gange unna. I byggets underetasje ferdigstilles det for tiden en helt ny barnehage.

Treningsmuligheter finner du blant annet på Fresh Fitness Ensjø, som ligger omtrent 5 minutters gangavstand fra boligen. Du har også tilgang til Fyrstikkaleen idrettshall på kun 2 minutters gange og SATS Kampen på rundt 11 minutter til fots.

Østre parkdrag er et grønt og frodig parkdrag med naturpreg og hyggelige oppholdssoner. Her kan barn og voksne utforske turstier, bekker, engarealer og sosiale møteplasser.

Området byr på en god miks av praktiske fasiliteter, spisesteder, treningsmuligheter og skoler, alt innen kort rekkevidde. Dette gjør det enkelt å få hverdagen til å gå opp for både familier og enkeltpersoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 17.06.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom innvendige arbeider i barnehagen og barnehagens uteoppholdsarealer. Det er nå gitt brukstillatelse for hele tiltaket, 02.07.2026.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsbestemmelse S-5012. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Malerhaugveien 28 - oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller
Saksnr: 2025/12312
Tiltaket innebærer oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasjen og felles parkeringskjeller. Bygningene ligger langs Malerhaugveien, bygg A i øst og bygg B ligger mot Ensjø i vest, rundt et felles gårdsrom på lokk. Barnehagen er plassert i underetasjen av bygg B, med direkte utgang til uteområde i sør og vest, mot parkdraget. Nedkjøring til felles parkeringsanlegg er under bygg A. Inngang til barnehagen skjer via eget uteområde, og via felles nedkjøringsrampe eller offentlig gangvei.
Endringssøknaden innebærer planløsning inne i barnehagen.
Tillatelse til endring gitt, 02.07.2026

Malerhaugveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker på lokk
Saksnr: 2025/09172
Sendt inn søknad om ferdigattest.

Gladengveien 9 - oppføring av to boligbygg med garasjeanlegg
Saksnr: 2026/07993
Søknad om rammetillatelse
Det søkes om oppføring av to boligbygg med til sammen 132 leiligheter i 6 og 7 etasjer, samt underjordisk garasjeanlegg, oppføring av trafo, og opparbeiding av uteoppholdsarealer. Tiltaket omfatter felt D20, på eiendom 129/29, Gladengveien 9.

Pågående plansaker i området:
Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Saksnr: 202460006

Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg

ungdomsskole
Saksnr: 202214130

Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Saksnr: 202209626

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
Saksnr: 201918011

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/129/42/1:
23.05.1945 - Dokumentnr: 3205 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1946 - Dokumentnr: 7876 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1953 - Dokumentnr: 16762 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1954 - Dokumentnr: 748 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1954 - Dokumentnr: 4671 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1961 - Dokumentnr: 1155 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1965 - Dokumentnr: 15703 - Erklæring/avtale
VEDR. KONTORBRAKKE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:429 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2016 - Dokumentnr: 618665 - Erklæring/avtale
Allmenheten sikres rett til døgnåpen gangpassasje
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2020 - Dokumentnr: 2542708 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2022 - Dokumentnr: 484703 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 5445/6191

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets

løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av 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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Selger opplyser at det er observert et par skjeggkre for flere år tilbake. Behandling utført i hele bygget i regi av borettslaget. Observert kun ett etter det.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 554,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 202 029,- 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. 3 125,-.

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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Malerhaugveien 28 D, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 42
Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3920 **Eiendomsverdi ref nr:** GO8448

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Marthe Grønnslett Nordvik Bjørvika

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 2022 med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggene er utført som bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og teglstein. Taket er utført som flatt, papptekket tak, og etasjeskillere er av betong.

Leiligheten holder en normal til god standard i forhold til alder og konstruksjon. Boligen har parkett på gulv i oppholdsrommene, og en lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til nordvestvendt balkong. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap- og benkeplass samt delvis integrerte hvitevarer. Boligen inneholder to bad med gulvvarme, hvor det ene har opplegg for vaskemaskin.

Ved befaringen ble det ikke registrert alvorlige feil eller skader. Bygningsdeler er vurdert til TG1 som følge av normal bruk og alder. Begge badene er prefabrikkerte baderomskabiner med dokumentert utførelse og tilfredsstillende fallforhold til sluk. Kjøkken, ventilasjonsanlegg, vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i forventet stand ut fra byggets alder.

Varmtvannsforsyningen leveres via fellesanlegg, og varmtvannstanken er derfor ikke tilstandsvurdert. For de prefabrikkerte badene er det heller ikke utført hulltaking eller fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, noe som er normalt for denne typen konstruksjon.

Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og med begrenset behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Alle bygningsdeler er nærmere vurdert og beskrevet under de respektive avsnittene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.
Balkong av betong med terrassebord, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot nordvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett, samt fliser på badet.
Veggene har overflater av malte plater, samt fliser på badet.
Himlingene har overflater av malt betong, samt malte plater på badet.
Overflatene fungerer tilfredsstillende i dagens tilstand og har normal bruksslitasje. Eventuelt behov for oppgradering av overflater vurderes av ny eier.

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer foreligger hos utbygger.

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til balansert anlegg, til luft under døren.
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer foreligger hos utbygger.

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Ventilasjon til balansert avtrekk, til luft under døren.
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

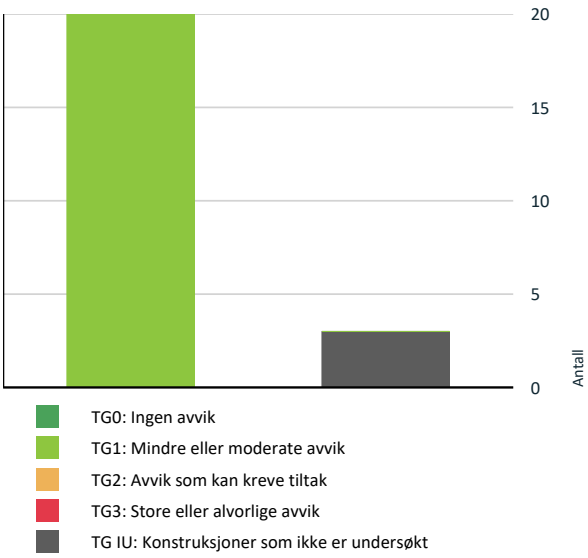
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og malt balkongdør i tre med glass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av betong med terrassebord, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot nordvest.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett, samt fliser på badet.
Veggene har overflater av malte plater, samt fliser på badet.
Himlingene har overflater av malt betong, samt malte plater på badet.

Overflatene fungerer tilfredsstillende i dagens tilstand og har normal bruksslitasje. Eventuelt behov for oppgradering av overflater vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer foreligger hos utbygger.

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til balansert anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badekabin med flis på vegg og malte metallplater i tak

Årstall: 2021

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-100. høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderomskabin med Sintef godkjenning. Sluk og tettesjikt er del av produktgodkjenning.

Årstall: 2021



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer foreligger hos utbygger.

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Ventilasjon til balansert avtrekk, til luft under døren.

Årstall: 2021



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badekabin med flis på vegg og malte metallplater i tak

Årstall: 2021

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderomskabin med Sintef godkjenning. Sluk og tettesjikt er del av produktgodkjenning.

Årstall: 2021



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2021

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Årstall: 2021

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	109	5		114	10
SUM	**109**	**5**			**10**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 10m2
Bod i kjeller 5,3m2 er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	42		0	2257.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malerhaugveien 28 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MALERHAUGVEIEN 28 BORETTSLAG	923581871			Lønheim Birte Sisjord, Liestøl Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
69

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Malerhaugveien 28 D har en svært attraktiv beliggenhet på Ensjø, et område i rivende utvikling som kombinerer urban nærhet med et moderne og hyggelig bomiljø. Her bor man tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som man er en kort gåtur unna alt man trenger i hverdagen. Ensjø har de siste årene blitt transformert til en moderne "bydel i byen" med gode servicetilbud, treningssentre og dagligvarebutikker rett i nærheten.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Østensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Fortsett på Østensjøveien. Ta Grønvoll allé til Malerhaugveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GO8448

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Birte Sisjord Lønheim	9578-5995-4-201953	2026-08-04 21:56:25
Lars Liestøl	9578-5995-4-54503	2026-08-04 21:29:14

SIGNICAT

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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 28D, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Birte Sisjord Lønheim, Lars Liestøl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2022

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4165527
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtakelse

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro365 byttet dimmere til zigbee-dimmere samt installasjon av dimmepiller, 31 /3/2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er aneo abonnementsløsning i fellesgarasje. Lagt opp da bygget var nytt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

---

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

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

---

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

Eventuell kommentar: Ny bolig ved overtagelse

---

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)

Ja

Beskriv: Det er utført noe utbedring på drenering i bakgård etter reklamasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er utført noe utbedring på elektrisk anlegg etter reklamasjon. Vi opplevde noe blink i en taklampe vinteren 2023, med dette er utbedret.

---

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: Observert et par skjeggkre for flere år tilbake. Behandling utført i hele bygget i regi av borettslaget. Observert kun ett etter det.

---

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

Ja

Beskriv: Har vært utfordringer med vannbåren varme på ett bad. Utbedringer utført i regi av borettslaget. Fungerer greit nå.

---

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?

Nei

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? Areal er oppgitt i salgsoppgave fra prospekt

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget er i tvist med utbygger om reklamasjonspunkter i fellesområdene. Utbygger har gjennomført løpende utbedringer og gjenværende punkter følges opp av styret som reklamasjonssaker. Det som har relevans for leiligheten er reklamasjon på varmeanlegg og sikringsskap. Varmeanlegget har blitt gjennomgått og utbedret av Rør og Kjøkken og leiligheten har ikke lenger utfordringer med dette. Sikringsskapet er utbedret av StopLight Elektro og leiligheten har ikke utfordringer med dette.

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: 34-0078/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Liestøl	**2026-08-04**	**Birte Sisjord Lønheim**	**2026-08-04**

Identifikasjon

Lars Liestøl

Identifikasjon

Birte Sisjord Lønheim

Signicat

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

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag		**Vår ref.:**	1662/69	**Fødselsdato eier:**	09.07.1986
Malerhaugveien 28 D		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.10.1986
0661 OSLO		**Eiere:**	Birte Lønheim, Lars Liestøl		
Organisasjonsnr:	923 581 871	**Andelsnr:**	69		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **20 700**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	212
	Renter IN	29 777
	Renter IN	-17 274
	Felleskostnader	4 617
	Renter felleslån	211
Tilleggsytelser:	Grunnpakke internett	300
Måler:	1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 69)	1 635
	1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 69)	1 222

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 944 262	Gjeld siste årsoppg.:	2 945 735
Klient ajourf. lån:	327 184 188	Klient gj. s. årsoppg.:	242 325 992

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 03.08.2026: 230 747 345

Andel av saldo: 2 895 000

Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.09.2032 (siste termin 31.03.2072)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 4 000 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 4 000 000

Flytende rente - Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra sept. 2032 (gjelder ikke de som har «andel av saldo» lik 0.

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 1 875,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 98208504509, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.08.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 163

Saldo per 03.08.2026: 2 804 188

Andel av saldo: 49 263

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 29.02.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Enok Vatnar

Boligopplysninger:

Malerhaugveien 28 Borettslag	**Vår ref.:**	1662/69	**Fødselsdato eier:**	09.07.1986
Malerhaugveien 28 D	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.10.1986
0661 OSLO	**Eiere:**	Birte Lønheim, Lars Liestøl		

Organisasjonsnr: 923 581 871

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Malerhaugveien 28 A
Postnr/-sted: 0661 OSLO
Telefon: Mob.: 40222249
E-post: mhv28styret@gmail.com

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til aktuelle andelseiere høst og vår. Kravet følger boligen, og det er eier som er ansvarlig for betaling. Ved boligomsetning har selger ansvar for kravet dersom forfall er innen avtalt overtakelsesdato.

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 945 735	Andre inntekter:	2 834
Annen formue:	36 230	Utgifter:	315 528		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 955 000
Andelsnr:	69	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 129/42
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5370.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4165527

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.06.2022	Første innflytting:	29.06.2022	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg B		

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kommunale avgitfer er inkludert i felleskostnadene.

Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6 i vedtektene. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene, jf. punkt 7-1. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

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

Tomten til borettslaget ligger i et eget selskap, M28 hjemmel AS. Borettslaget eier alle aksjene i selskapet.

Fra 1.10.2023 vil det bli individuell måling av varme, varmtvann og vann/avløp. Det betales et a konto beløp som avregnes en gang pr år.

Det er inngått avtale med HomeNet om bredbånd. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

Malerhaugveien 28 Borettslag	**Vår ref.:**	1662/69	**Fødselsdato eier:**	09.07.1986
Malerhaugveien 28 D	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	02.10.1986
0661 OSLO	**Eiere:**	Birte Lønheim, Lars Liestøl		

Organisasjonsnr: 923 581 871

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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



INNKALLING 2026

Malerhaugveien 28 Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Teglverket skole, rom: Kopernikus (ikke aulaen som tidligere)

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Teglverket skole, rom: Kopernikus (ikke aulaen som tidligere)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Malerhaugveien 28 Borettslag det kommende året.

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

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

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen bes fylles ut og leveres ved oppmøte for registrering.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Omdisponering av fellesareal og salg av parkeringsplass

5.2 Husordensregler

5.3 P-plass til MC/moped

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. På generalforsamlingen i 2025 vedtok man et styrehonorar på 300 000 som var på 2023 nivå for å redusere kostnadene for borettslaget. Styret foreslår samme beløp, kun justert for inflasjon, som vil si et styrehonorar på 309 000 for perioden 2025 til 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 309 000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Omdisponering av fellesareal og salg av parkeringsplass

Styret har tatt en gjennomgang på bruk av Otto-bilene som står i garasjen. Ved gjennomlesning av rapporter generert fra Otto (se vedlegg) kan vi se at bilene ikke benyttes i veldig stort omfang. I snitt ble Otto-bilene totalt brukt 22,5 ganger i måneden gjennom i perioden 2023-2025, med en snitt leietid på 2,5 time for hver leie. Ved en så lav benyttelse blir ikke bilene leid i det hele tatt i over halvparten av dagene gjennom året.

Bildelingstilbudet i nærområdet har økt betraktelig etter at borettslaget ble etablert og avtalene med Otto ble inngått. Det er både biler fra Hyre, Getaround og andre tilbydere i nærområdet.

Med lav benyttelse, økt tilbud i nærområdet og en kostnad for borettslaget på ca 115 000kr per år (1 450kr per enhet) for begge bilene foreslår styret å avvikle leieavtalen til en av bilene og at den frigitte parkeringsplassen selges. Dette for ytterligere å styrke økonomien i borettslaget.

I henhold til vedtektenes § 4-3 kan parkeringsplassen kun selges til andre andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å foreta salget.

Videre blir en konsekvens av et eventuelt vedtak at vedtektenes § 4-6 må endres, slik at det fremkommer at det bare er en parkeringsplass til bildelingstjeneste.

Dette forslaget innebærer en omdisponering av fellesareal og krever vedtak med 2/3 dels flertall fra de tilstedeværende stemmeberettigede andelseiere på generalforsamlingen.

Lignende forslag ble stemt ned under generalforsamlingen i 2023. Forslaget den gangen var salg av begge plasser.

Forslag til vedtak:
- Det kan foretas en omdisponering av fellesareal ved å redusere tilbud om bildelingstjeneste til én leiebil.
- Den frigitte plassen selges i henhold til § 4-3.
- Styret gis fullmakt til å selge parkeringsplassen til markedspris.
- Vedtektenes § 4-6 endres fra to til en bildelingsplass.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

5.2 Husordensregler

Styret legger frem nye husordensregler til behandling av generalforsamlingen.

Det fremlagte forslaget er i all hovedsak lik de tidligere husordensreglene, men de har fått en ny oppbygging, samt noen språklige endringer og presiseringer.

Det er et nytt punkt om arbeid som krever autorisert personell, samt at det er nye punkt om bruk av grill og om brudd på husordensreglene.

Gjeldende husordensregler ligger på Bonabo/min side.

Forslag til nye husordensregler ligger som vedlegg.

Forslag til vedtak: Det framlagte forslaget til nye husordensregler vedtas.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at nye husordensregler vedtas.

5.3 P-plass til MC/moped

Saken er innmeldt av andelseier Torgunn Oldeide:

Vi ønsker at arealet i garasjen blir bedre utnyttet noe som samtidig kan bidra til borettslagets økonomi.

Andre borettslag i nærområdet har lagt til rette for å optimalisere garasjearealet ved å tegne inn mindre P-plasser egnet for MC/moped. Dette går ikke på bekostning av eksisterende bilparkering, men kommer i tillegg til disse ved å utnytte ledige mindre areal i garasjen. Se vedlagt skisse hvor to plasser foreslås hhv. langs endeveggen i nord og i sør av garasjen. Totalt 4 plasser, hver på ca. 2.5m lengde x 1.2m bredde.

Det foreslås at man betaler P-leie til borettslaget. Inntektene kan gå med til å dekke utgifter til oppmåling av P-plasser, kjøp av P-portåpnere og en evt. liten reduksjon i felleskostnadene. I forslaget er det innarbeidet en månedspris på kr. 500. Alternativt kan man se for seg en rabatert årspris i størrelsesorden kr. 3500, dersom dette er enklere for den administrative behandlingen i borettslaget. Til orientering er det borettslag i Tidemannsparken som har tilsvarende ordninger hvor man betaler en årspris på kr. 800,- for leie av MC/mopedparkering i garasje under leilighetene.

Forslag til vedtak:

- Det inntegnes 4 nummererte plasser for MC/moped i ledig areal i garasjen.
- Hver av plassene leies ut til månedspris på kr. 500,- alternativt til årspris på kr. 3500,-
- Det kjøpes inn P-portåpnere til plassene.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke er plass til MC-parkering i vår garasje.

De foreslåtte inntegnede parkeringsplassene ved østre vegg vil være til hinder for innkjøring til parkeringsplassen innenfor som også er definert som mulig HC-parkering. En MC-parkering bak denne plassen skaper praktiske problemer dersom plassen skal benyttes som HC-parkering og derav ha behov for større plass. I tillegg brukes denne plassen til tider for service og vaktmestertjenester.

De inntegnede parkeringsplassene på vestre vegg vil være til hinder for inn- og utkjøring på rampene og parkeringsplassene innenfor, spesielt plass innerst i hjørnet som er avhengig av å rygge og kjøre rett ut langs vegg.

Lignende sak ble behandlet på generalforsamling i 2024 og ble da stemt ned.

På bakgrunn av dagens og eventuelt fremtidige praktiske problemer med MC-parkering i garasjen anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer imot det innsendte forslaget.

Flertallskrav er 2/3 flertall da dette gjelder omdisponering av fellesareal.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Enok Vatnar (2025 - 2026)
Styremedlem - Ramin Oddin (2025 - 2027)
Styremedlem - Monica Duyen Tang (2025 - 2027)
Styremedlem - Thale Johnsen (2024 - 2026)
Styremedlem - Eirik Eide Haugen (2025 - 2027)
Styremedlem - Marianne Charlotte Brun (2025 - 2026)

Varamedlem - Janna Simdianov (2025 - 2026)

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2028.

Enok Vatnar stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på at Enok Vatnar gjenvelges som styreleder for perioden 2026-2028.

Forslag til vedtak: Enok Vatnar gjenvelges for styreperioden 2026-2028.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thale Johnsen og Marianne Brun er på valg. Grunnet flytting går Eirik Eide Haugen ut av styret og det må velges nytt styremedlem for perioden 2026-2027.

Det skal derfor velges 2 styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028, og ett styremedlem for perioden 2026-2027.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2026-2028.
Martin Dovland, nytt styremedlem for perioden 2026-2028.
Kingsford Kweku Siayor, nytt styremedlem for perioden 2026-2027.

Forslag til vedtak: Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2026-2028.
Martin Dovland, nytt styremedlem for perioden 2026-2028.
Kingsford Kweku Siayor, nytt styremedlem for perioden 2026-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem for perioden 2026-2027. Janna Simdianov er på valg.

Valgkomiteen kommer med innstilling på generalforsamlingen.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker at det skal velges en valgkomite for perioden 2020-2027. Valgkomiteen har bestått av to medlemmer, det kan være ønskelig at det er tre.

Det vil bli lagt fram forslag på valgkomite på generalforsmalingen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-1 136 311**	**599 320**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	134 101	-1 764 483
Tilbakeføring av avskrivning	13 259	26 518
Kjøp / salg anleggsmidler	0	2 332
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-25 213 007	-2 574 998
Endringer i andre langsiktige poster	28 101 000	2 575 000
B. Årets endring disponible midler	**3 035 353**	**-1 735 632**
C. Disponible midler	**1 899 042**	**-1 136 311**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 328 994	3 626 869
Kortsiktig gjeld	-2 429 952	-4 763 180
C. Disponible midler	**1 899 042**	**-1 136 311**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 064 413	17 860 584	17 975 159	15 525 968
Sum leieinntekt		**17 064 413**	**17 860 584**	**17 975 159**	**15 525 968**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	45 967	154 704	0	0
Sum annen inntekt		**45 967**	**154 704**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 110 380**	**18 015 288**	**17 975 159**	**15 525 968**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	42 300	63 450	42 300	43 710
Styrehonorar	3	300 000	450 000	300 000	310 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	13 259	26 518	0	13 259
Driftskostnad					
Energikostnad		97 920	73 470	80 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	5	428 562	524 355	471 000	453 500
Kommunale avgifter/renovasjon		322 296	926 987	321 000	345 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	130 598	130 286	124 400	126 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 221	36 485	33 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 097 762	1 895 642	503 000	838 000
Revisjonshonorar		8 470	7 769	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		114 290	109 950	114 500	119 500
Andre honorar	9	394 319	290 454	408 500	295 000
TV/bredbånd		310 087	331 604	338 300	287 165
Forsikring		371 709	328 503	372 300	384 400
Andre kostnader	10	9 353	35 248	28 500	15 500
Sum kostnad		**3 653 148**	**5 230 722**	**3 144 800**	**3 340 534**
Driftsresultat før IN		**13 457 232**	**12 784 566**	**14 830 359**	**12 185 434**
Driftsresultat etter IN		**13 457 232**	**12 784 566**	**14 830 359**	**12 185 434**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		161 310	55 177	0	0
Rentekostnad		13 484 441	14 604 227	14 580 657	11 848 000
Netto finansposter		**13 323 131**	**14 549 050**	**14 580 657**	**11 848 000**
Årsresultat		**134 101**	**-1 764 483**	**249 702**	**337 434**
Overført til/fra annen egenkapital		134 101	-1 764 483	0	0
SUM OVERFØRINGER		**134 101**	**-1 764 483**	**0**	**0**

Balanse 2025 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	142 700 000	142 700 000
Bygninger	4	324 225 628	324 225 628
Andre driftsmidler	4	92 813	106 072
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		**467 048 441**	**467 061 700**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		129 666	110 624
Kundefordringer		310 181	13 758
Kostnader til avregning		1 515 278	1 690 798
Forskuddsbetalte kostnader		110 629	102 033
Innestående konsernkonto og bank		2 263 239	1 709 656
Sum omløpsmidler		**4 328 994**	**3 626 869**
SUM EIENDELER		**471 377 435**	**470 688 569**

Balanse 2025 Malerhaugveien 28 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		**395 000**	**395 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 264 488	2 130 387
Sum opptjent egenkapital		**2 264 488**	**2 130 387**
Sum egenkapital	12	**2 659 488**	**2 525 387**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	242 325 995	267 539 002
Borettsinnskudd		139 020 000	139 020 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	84 942 000	56 841 000
Sum langsiktig gjeld		**466 287 995**	**463 400 002**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		75 107	193 630
Leverandørgjeld		259 550	233 511
Påløpne renter		64 930	2 007 763
A konto til avregning		1 540 474	1 600 172
Annen kortsiktig gjeld		489 891	728 104
Sum kortsiktig gjeld		**2 429 952**	**4 763 180**
Sum gjeld		**468 717 947**	**468 163 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**471 377 435**	**470 688 569**
Pantstillelser	14	466 287 995	463 400 002

Sted:_____ Dato:_____

Enok Vatnar Styreleder	Marianne Charlotte Brun Styremedlem	Thale Johnsen Styremedlem
Eirik Eide Haugen Styremedlem	Ramin Oddin Styremedlem	Monica Duyen Tang Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.
Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Varme og kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 961 552	2 820 564
3609 Leie parkering	94 500	90 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	311 576	328 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	13 594 088	14 622 012
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	102 697	0
Sum	**17 064 413**	**17 860 584**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	45 967	126 990
3999 Andre inntekter	0	27 714
Sum	**45 967**	**154 704**

Konto 3990 gjelder tilbakebetaling av forsikring fra IF.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	63 450
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	450 000
Sum	**342 300**	**513 450**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Istad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 225 628	142 700 000	132 590
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	132 590
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	39 777
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 225 628	142 700 000	92 813
Årets avskrivninger :	0	0	13 259
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5370,40 kvm. G.nr 129, b.nr 42 i Oslo kommune.
Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP4165527.
Borettslaget består av 79 enheter.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 143	3 667
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	262 656	251 352
6341 Brannalarm	127 231	111 281
6360 Annet renhold	0	1 750
6361 Fast renhold	0	26 436
6362 Skadedyrutryddelse	22 644	20 500
6392 Containerleie/tømming	4 528	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 361	109 369
Sum	**428 562**	**524 355**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av elbil	124 098	124 098
6420 Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**130 598**	**130 286**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	6 114	24 267
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 107	9 887
6552 Driftsmateriell	0	2 332
Sum	**12 221**	**36 485**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	5 250	176 361
6602 Vedlikehold VVS	788 171	1 366 975
6603 Vedlikehold elektro	104 134	172 057
6610 Andre vaktmestertjenester	2 125	14 627
6611 Vedlikehold heiser	113 471	119 373
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	240
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 225	7 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	67 913	12 747
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6644 Fasade/balkonger	3 473	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	5 888
Sum	**1 097 762**	**1 895 642**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	48 552	27 828
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	70 667	112 953
6720 Juridisk honorar	135 000	100 000
6730 Teknisk honorar	140 100	49 673
Sum	**394 319**	**290 454**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 234	2 114
7770 Betalingskostnader	1 681	1 346
7772 Omkostninger inkasso	941	613
7773 Omkostninger innkreving	4 188	26 141
7790 Andre kostnader	275	4 917
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	35	115
Sum	**9 353**	**35 248**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	395 000	0	395 000
Sum innskutt egenkapital	**395 000**	**0**	**395 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 130 387	134 101	2 264 488
Sum opptjent egenkapital	**2 130 387**	**134 101**	**2 264 488**
Sum egenkapital	**2 525 387**	**134 101**	**2 659 488**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	**98208504509**	**98208030817**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022
Rentesats:	4.89 %	4.89 %
Beregnet innfridd:	29.02.2040	30.03.2072
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	324 380 000
Lånesaldo 01.01:	0	267 539 000
Avdrag i perioden:	112 007	28 101 000
Opptak i perioden:	3 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 887 993**	**239 438 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 086 779	239 438 000
Andelssaldo 01.01:	0	56 841 000
Innbetalt IN i perioden:	0	28 101 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**84 942 000**
Sum pantegjeld for lån:	**2 887 993**	**324 380 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208030817	1	8 960 000	8 960 000
	1	6 573 000	6 573 000
	1	6 300 000	6 300 000
	1	5 950 000	5 950 000
	1	5 943 000	5 943 000
	1	5 745 000	5 745 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	2	5 593 000	11 186 000
	1	5 540 000	5 540 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 453 000	5 453 000
	1	4 963 000	4 963 000
	1	4 753 000	4 753 000
	1	4 550 000	4 550 000
	1	4 270 000	4 270 000
	1	4 058 000	4 058 000
	1	4 040 000	4 040 000
	1	3 962 000	3 962 000
	1	3 955 000	3 955 000
	1	3 953 000	3 953 000
	1	3 935 000	3 935 000
	1	3 885 000	3 885 000
	1	3 850 000	3 850 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 689 000	3 689 000
	1	3 550 000	3 550 000

Langsiktig gjeld

	1	3 523 000	3 523 000
	1	3 423 000	3 423 000
	1	3 283 000	3 283 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 143 000	3 143 000
	1	3 080 000	3 080 000
	1	3 073 000	3 073 000
	1	3 003 000	3 003 000
	1	2 955 000	2 955 000
	1	2 905 000	2 905 000
	1	2 895 000	2 895 000
	1	2 863 000	2 863 000
	1	2 793 000	2 793 000
	1	2 723 000	2 723 000
	1	2 653 000	2 653 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 590 000	2 590 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 485 000	2 485 000
	1	2 450 000	2 450 000
	3	2 415 000	7 245 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 380 000	2 380 000
	3	2 345 000	7 035 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 233 000	2 233 000
	1	2 195 000	2 195 000
	1	2 163 000	2 163 000
	1	2 105 000	2 105 000
	1	2 093 000	2 093 000
	2	2 030 000	4 060 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 460 000	1 460 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208504509	1	54 265	54 265
	1	53 559	53 559
	1	51 794	51 794
	3	50 735	152 205
	1	50 382	50 382
	1	49 323	49 323
	3	46 866	140 598
	5	46 513	232 565
	1	46 160	46 160
	4	45 977	183 908
	1	44 748	44 748
	2	44 226	88 452
	1	41 571	41 571
	4	41 401	165 604
	1	40 865	40 865
	5	40 512	202 560

Langsiktig gjeld

1	40 173	40 173
1	39 467	39 467
4	35 937	143 748
5	34 002	170 010
5	30 825	154 125
1	30 656	30 656
5	29 244	146 220
4	27 479	109 916
5	25 714	128 570
5	25 544	127 720
2	25 361	50 722
1	24 838	24 838
5	24 654	123 270

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 98208030817 har første avdrag 30.09.2032 med kr 495 852	1	8 960 000	6 185
	1	6 573 000	4 537
	1	6 300 000	4 349
	1	5 950 000	4 107
	1	5 943 000	4 102
	1	5 745 000	3 966
	1	5 740 000	3 962
	1	5 733 000	3 957
	2	5 593 000	3 861
	1	5 540 000	3 824
	1	5 530 000	3 817
	1	5 453 000	3 764
	1	4 963 000	3 426
	1	4 753 000	3 281
	1	4 550 000	3 141
	1	4 270 000	2 948
	1	4 058 000	2 801
	1	4 040 000	2 789
	1	3 962 000	2 735
	1	3 955 000	2 730
	1	3 953 000	2 729
	1	3 935 000	2 716
	1	3 885 000	2 682
	1	3 850 000	2 658
	1	3 773 000	2 605
	1	3 689 000	2 547
	1	3 550 000	2 451
	1	3 523 000	2 432
	1	3 423 000	2 363
	1	3 283 000	2 266
	1	3 150 000	2 174
	1	3 143 000	2 170
	1	3 080 000	2 126
	1	3 073 000	2 121
	1	3 003 000	2 073

Langsiktig gjeld

1	2 955 000	2 040
1	2 905 000	2 005
1	2 895 000	1 998
1	2 863 000	1 976
1	2 793 000	1 928
1	2 723 000	1 880
1	2 653 000	1 831
1	2 650 000	1 829
1	2 590 000	1 788
1	2 520 000	1 740
1	2 485 000	1 715
1	2 450 000	1 691
3	2 415 000	1 667
1	2 385 000	1 646
1	2 380 000	1 643
3	2 345 000	1 619
1	2 310 000	1 595
1	2 275 000	1 570
1	2 233 000	1 541
1	2 195 000	1 515
1	2 163 000	1 493
1	2 105 000	1 453
1	2 093 000	1 445
2	2 030 000	1 401
1	1 500 000	1 035
1	1 460 000	1 008

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	327 267 995
Innskuddskapital	139 020 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**466 287 995**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**466 925 628**

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.

Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 28 Borettslag

Styreleder	Enok Vatnar (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Eirik Eide Haugen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Thale Johnsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Ramin Oddin (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Monica Duyen Tang (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Marianne Charlotte Brun (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: WTGCN-DYW5Y-PKEM6-BDHY7-OZW42-3THD9

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WTGCN-DYWSY-PKEM6-BDHY7-OZW42-3THD9

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WTGCN-DYWSY-PKEM6-BDHY7-QZW42-3THD9

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Malerhaugveien 28 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Enok Vatnar
Styremedlem, Ramin Oddin
Styremedlem, Monica Duyen Tang
Styremedlem, Thale Johnsen
Styremedlem, Eirik Eide Haugen
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun
Varamedlem, Janna Simdianov

Styret i Malerhaugveien 28 Borettslag består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Malerhaugveien 28 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Malerhaugveien 28 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923581871

Malerhaugveien 28 Borettslag består av 79 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Malerhaugveien 28 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4165527. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Malerhaugveien 28 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt møter ca. hver 14. dag, i tillegg til arbeidsmøter ved behov. I tillegg har styret behandlet og fulgt saker fra beboere, samt andre styresaker.

Styret har med jevne mellomrom sendt ut informasjonsskriv til beboerne, der det også har vært oppdateringer på situasjonen mot utbygger. I tillegg ble det utarbeidet et skriv med oversikt, informasjon og bestemmelser knyttet til borettslaget.

Styret har i hele perioden fortsatt arbeidet med å finne løsninger i saken mot utbygger og hovedentreprenør i samarbeid med advokat Stokke i advokatfirmaet Ness Lundin.

Arbeidet med gjennomgang av varmeanlegget er videreført også i 2025 av Rør og Kjøkken. Det har vært gjennomført skjeggkresanering i hele borettslaget.

Arbeidet med utbygging av barnehagen startet i 2025 og det har vært samarbeid med prosjektet om avklaringer knyttet til denne utbyggingen.

Det er foretatt en gjennomgang av alle serviceavtaler for borettslaget.

Grunnet kostnader i forbindelse med sak mot utbygger fikk styret fullmakt av ekstraordinær generalforsamling 2024 til å ta opp lån på 8 millioner. Dette lånet ble delt i henholdsvis 3 millioner og 5 millioner. Det er kun lånet på 3 millioner som er benyttet.

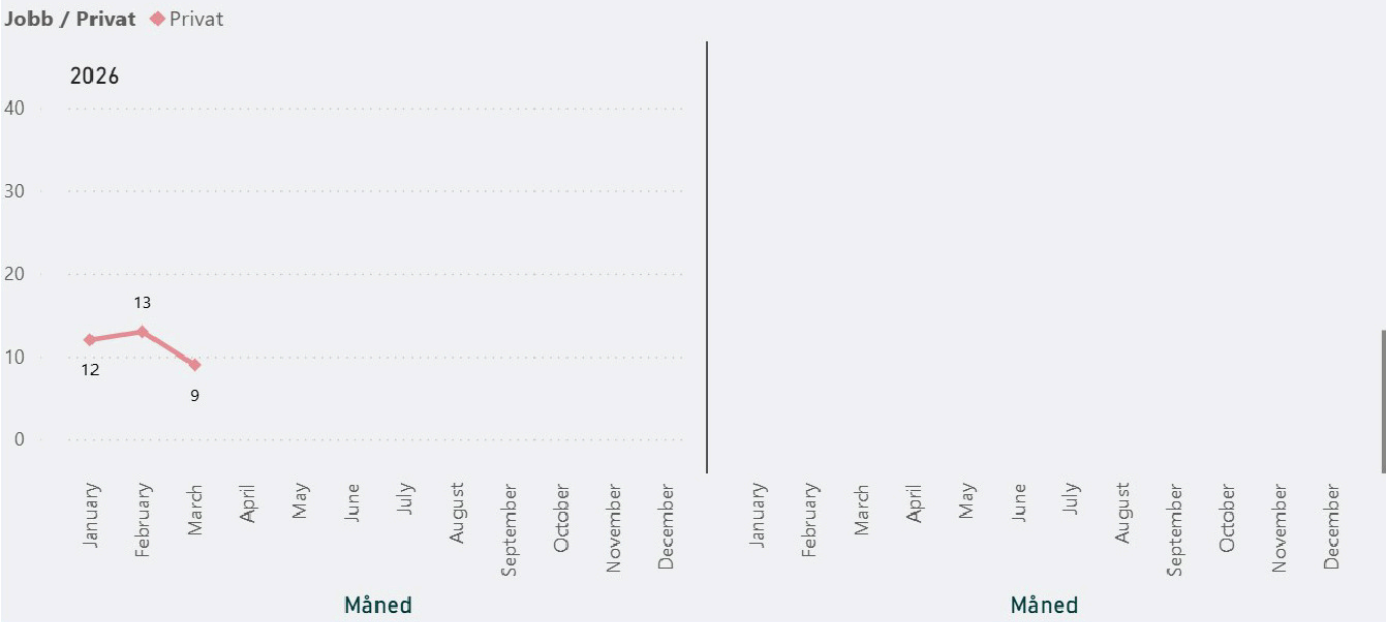
Det ble avholdt vårdugnad 27. april 2025 og julegrantenning 1. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Antall leier pr. mnd

Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Totalt
⊞ 2023	19	15	15	12	13	19	17	24	14	16	12	28	**204**
⊞ 2024	20	16	17	18	28	35	29	32	39	25	32	32	**323**
⊞ 2025	32	36	32	36	29	22	27	18	13	12	6	20	**283**
⊞ 2026	12	13	9										**34**

Antall leier pr. mnd



HUSORDENSREGLER

Malerhaugveien 28 Borettslag

Legge frem til behandling generalforsamling 29. april 2026

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

1. Gjelder alle områder

- Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Fredag og lørdag skal det være rolig fra kl 23:00.
- Det skal være rolig på søndager og helligdager.
- Veldig støyende arbeid skal utføres mellom kl 08:00 og 20:00 på hverdager, og på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengre støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

2. Postkasser

- Navn på postkasse merkes av styret. Endringer sendes til styret pr.mail.
- Andelseier har ansvar for å kaste reklame og annen uønsket post riktig. Beboer må selv sørge for å merke postkassene med postens '' nei takk, til reklame´´- lapper

3. Oppganger

- Alle inngangsdører skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- Vær oppmerksom, pass på at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer eller oppganger. Deriblant sko, barnevogner, møbler, søppel, pakker m.m.
- Alle dører mellom trappegang og korridor må holdes lukket grunnet brannsikkerhet.

4. Heiser

- Heisdørene må ikke blokkeres.
- Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen stopper. Heisleverandøren må da rykke ut og vedkommende vil bli belastet et gebyr.

5. Kjeller og boder

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Det er ikke lov å lagre gjenstander høyere enn høyden på bodveggen.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering. Bøylene i U1 er forbeholdt el-sykler og transportsykler.
- Modifikasjoner på/i bod må meldes til styret.Om skade skulle oppstå må andelseier selv dekke dette
- Skade ved innbrudd på bod dekkes av borettslagets forsikring. Innholdet i bodene er den enkelte andelseiers ansvar.
- Gass og andre brennbare væsker skal IKKE lagres i bod eller i leilighet.

6. Arbeid som krever autorisert personell

- Arbeider på våtrom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Felles takterrasser og uteområdet

- Takterrassene er for ALLE beboere, og det er ikke mulig å reservere hele eller deler av takterrassene
- Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong og terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt, annet enn kullgrillen borettslaget har i bakgården.
- Rydd etter deg når du forlater takterrassen. Ta med tomgods og annet restavfall.
- Det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av borettslagets fellesarealer.
- Om alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av felles takterrassen og uteområder.
- Røyking er ikke tillatt på fellesområdene.

8. Balkonger/terrasser/markterrasser

- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse.
- Gass til privat bruk oppbevares stående på privat balkong/terrasse
- Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.
- Det skal ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.
- Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer.
- Boblebad – jft vedtektene -4-7 Andelseier har ikke lov å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.
- Det er ikke tillatt å skifte ut eksisterende hekker. Den enkelte beboer kan plante innenfor sin egen hekk. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som kan ødelegge fasaden.
- Det er ikke tillatt å montere ting på fasaden som krever feste i teglsteinen.

9. Solskjerming, markiser og levegg

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle arbeider som utføres utvendig og for at gjenstander og innretninger på balkonger og den enkeltes uteareal er forsvarlig sikret. Herunder kan ikke markiser monteres i teglsteinen.

- Alt av fastmonterte markiser, balkongtrekk eller levegger skal harmonisere med byggene og allerede montert solskjerming. Hensikten med bestemmelsene er å regulere diverse tiltak for skjerming utvendig slik at fasaden beholder et ensartet visuelt uttrykk, og at fasaden ikke skades. Er du i tvil, kontakt styret.
- Utvendig solavskjerming er installert i noen leiligheter. Ved installering av solskjerming utover det som allerede er montert skal det benyttes tilsvarende, slik det framkommer i Viscenario. Bestilling av solskjerming må gjøres hos leverandøren Kvintblendex i fargekode: 1600035.
- Markiser skal kun bestilles i fargekode og duk nummer: 338714.
- Markiser kan ikke monteres utover egen eiendomsgrense.
- Det kan settes opp levegger og innvendig balkongtrekk.. Begge deler må være i tråd med fargevalget som styret har vedtatt: duk nummer: 338714.
- Det kan monteres innvendig plexiglass på balkong.

10. Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.
- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer Husholdningsavfall og plastavfall skal kun kastes i avfallsbeholderne merket restavfall.
- Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papp må brettes og/ eller rives opp, slik at beholderen ikke tettes.
- Spesialavfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler, f.eks leveres på gjenvinningsstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, på balkong eller annet fellesareal.
- Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

11. Systemnøkkel og postkassebrikker

- Systemnøkkel og postkassebrikker skal ikke merkes med navn og/eller adresse.
- Kopi av systemnøkkel og postkassebrikker bestilles fra styret og betales av beboer direkte.

12. Skadedyr

- Oppdager du skadedyr i eller rundt borettslagets bygg eller i egen leilighet, skal du straks informere styret.
- Andelseier har selv ansvar for å bekjempe skadedyr i egen leilighet

13. Dugnad

- Det blir avholdt dugnad to ganger i året (vår og høst).

14. Utleie

- Alle former for utleie skal søkes om til styret, via forretningsfører USBLs nettsider.

- Leier du ut leiligheten din, plikter du å informere din leietaker om de til enhver tid gjeldende husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å følge disse reglene.
- Ved eventuelle brudd på husordensreglene, er det eier som står ansvarlig.

15. Garasjeanlegget

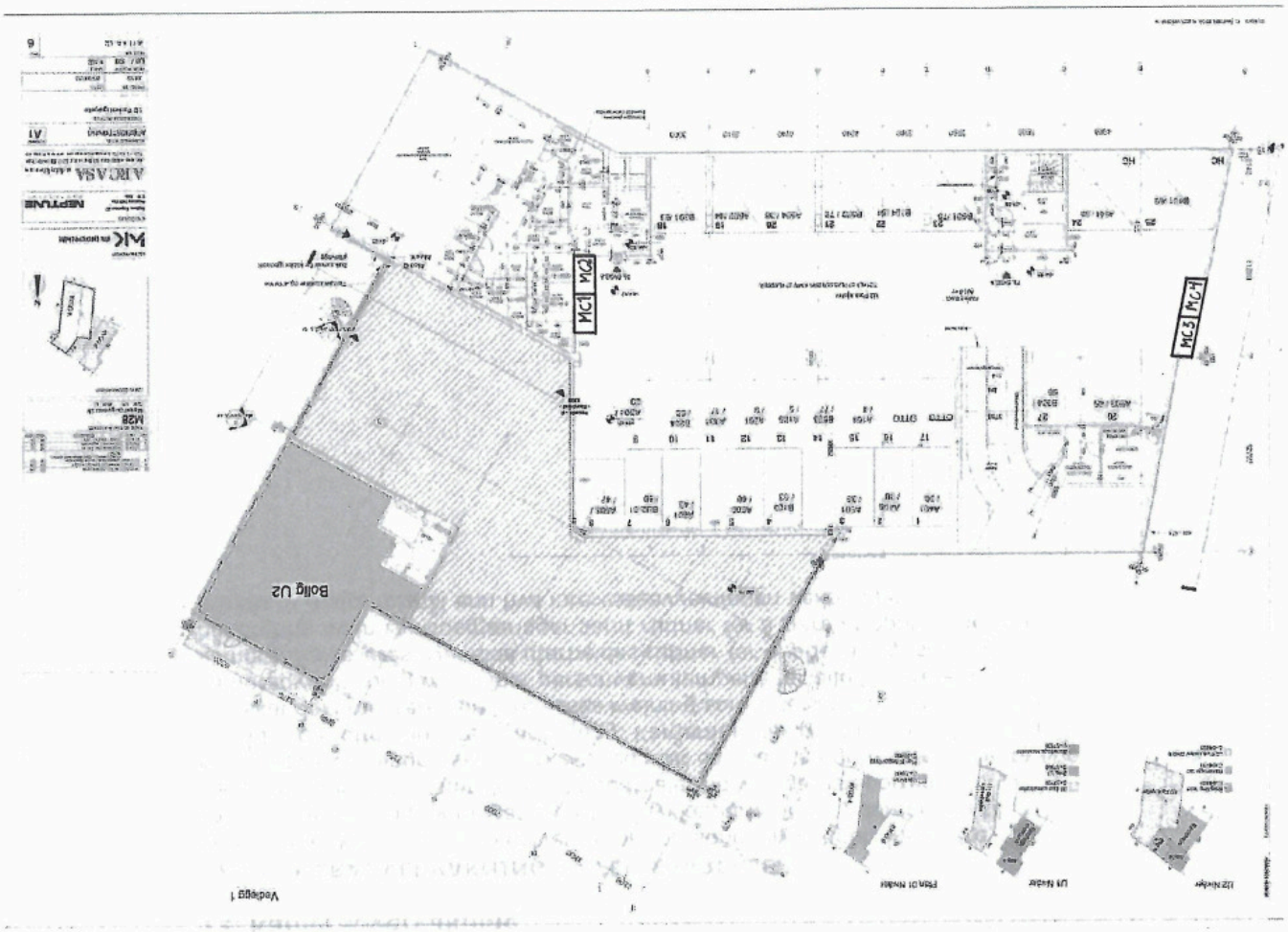
- Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige brukerne.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene.
- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/sykkelstativ, ikke-brannfarlig verktøy og dekk/hjul
- Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.
- Det er kun tillatt med én bil pr. parkeringsplass.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid i garasjeanlegget.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre andelseiere i Malerhaugveien 28 borettslag.
- Dørene og porten inn til garasjeanlegget skal alltid være lukket og låst.
- Ved rengjøring av hele U2 plikter bruker, etter varsel fra styret, å flytte bilen og rydde garasjeplassen.
- Brukere med parkeringsplass på eller bak ramper skal alltid klargjøre sin parkeringsplass med brikke før inn-/utkjøring. Motoren skal ikke avbrytes.
- Kabler og annen elektronikk tilknyttet rampene skal ikke berøres.
- Biler skal ikke rygges inn på rampene.
- Portåpner til garasje kan i spesielle tilfeller bestilles fra styret.

16. Dyrehold

- Vedtektene 4-1, pkt 5
- Hunder skal holdes i bånd, ekskrementer skal fjernes umiddelbart . Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer.
- Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

17. Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.


MC1
MC3
Bolig U2

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Teglverket skole, Oslo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ksenija Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. På generalforsamlingen i 2025 vedtok man et styrehonorar på 300 000 som var på 2023 nivå for å redusere kostnadene for borettslaget. Styret foreslår samme beløp, kun justert for inflasjon, som vil si et styrehonorar på 309 000 for perioden 2025 til 2026.

Det ble fremstilt et benkeforslag på kr 300 000.

Det ble foretatt en avstemning.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 309 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Omdisponering av fellesareal og salg av parkeringsplass

Styret har tatt en gjennomgang på bruk av Otto-bilene som står i garasjen. Ved gjennomlesning av rapporter generert fra Otto (se vedlegg) kan vi se at bilene ikke benyttes i veldig stort omfang. I snitt ble Otto-bilene totalt brukt 22,5 ganger i måneden gjennom i perioden 2023-2025, med en snitt leietid på 2,5 time for hver leie. Ved en så lav benyttelse blir ikke bilene leid i det hele tatt i over halvparten av dagene gjennom året.

Bildelingstilbudet i nærområdet har økt betraktelig etter at borettslaget ble etablert og avtalene med Otto ble inngått. Det er både biler fra Hyre, Getaround og andre tilbydere i nærområdet.

Med lav benyttelse, økt tilbud i nærområdet og en kostnad for borettslaget på ca 115 000kr per år (1 450kr per enhet) for begge bilene foreslår styret å avvikle leieavtalen til en av bilene og at den frigitte parkeringsplassen selges. Dette for ytterligere å styrke økonomien i borettslaget.

I henhold til vedtektenes § 4-3 kan parkeringsplassen kun selges til andre andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å foreta salget.

Videre blir en konsekvens av et eventuelt vedtak at vedtektenes § 4-6 må endres, slik at

det fremkommer at det bare er en parkeringsplass til bildelingstjeneste.

Dette forslaget innebærer en omdisponering av fellesareal og krever vedtak med 2/3 dels flertall fra de tilstedeværende stemmeberettigede andelseiere på generalforsamlingen.

Lignende forslag ble stemt ned under generalforsamlingen i 2023. Forslaget den gangen var salg av begge plasser.

Forslag til vedtak:
Det kan foretas en omdisponering av fellesareal ved å redusere tilbud om bildelingstjeneste til én leiebil.
Den frigitte plassen selges i henhold til § 4-3.
Styret gis fullmakt til å selge parkeringsplassen til markedspris.
Vedtektenes § 4-6 endres fra to til en bildelingsplass.

Vedtak:

Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall, og ble ikke vedtatt.

5.2 Husordensregler

Styret legger frem nye husordensregler til behandling av generalforsamlingen.
Det fremlagte forslaget er i all hovedsak lik de tidligere husordensreglene, men de har fått en ny oppbygging, samt noen språklige endringer og presiseringer.
Det er et nytt punkt om arbeid som krever autorisert personell, samt at det er nye punkt om bruk av grill og om brudd på husordensreglene.
Gjeldende husordensregler ligger på Bonabo/min side. Forslag til nye husordensregler var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Det framlagte forslaget til nye husordensregler vedtas.

Vedtak:

Nye husordensregler ble enstemmig vedtatt.

5.3 P-plass til MC/moped

Saken er innmeldt av andelseier Torgunn Oldeide:
Vi ønsker at arealet i garasjen blir bedre utnyttet noe som samtidig kan bidra til borettslagets økonomi.

Andre borettslag i nærområdet har lagt til rette for å optimalisere garasjearealet ved å tegne inn mindre P-plasser egnet for MC/moped. Dette går ikke på bekostning av eksisterende bilparkering, men kommer i tillegg til disse ved å utnytte ledige mindre areal i garasjen. Se vedlagt skisse hvor to plasser foreslås hhv. langs endeveggen i nord og i sør av garasjen. Totalt 4 plasser, hver på ca. 2.5m lengde x 1.2m bredde.

Det foreslås at man betaler P-leie til borettslaget. Inntektene kan gå med til å dekke utgifter til oppmåling av P-plasser, kjøp av P-portåpnere og en evt. liten reduksjon i felleskostnadene. I forslaget er det innarbeidet en månedspris på kr. 500. Alternativt kan man se for seg en rabatert årspris i størrelsesorden kr. 3500, dersom dette er enklere for den administrative behandlingen i borettslaget. Til orientering er det borettslag i Tidemannsparken som har tilsvarende ordninger hvor man betaler en årspris på kr. 800,- for leie av MC/mopedparkering i garasje under leilighetene.

Forslag til vedtak:
Det inntegnes 4 nummererte plasser for MC/moped i ledig areal i garasjen. Hver av plassene leies ut til månedspris på kr. 500,- alternativt til årspris på kr. 3500,-. Det kjøpes inn P-portåpnere til plassene.

Vedtak:

Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall, og ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen innstilling var følgende:

Enok Vatnar gjenvelges som styreleder for perioden 2026-2028.

Vedtak:

Valgt ble: Enok Vatnar for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling var følgende:

Marianne Brun, gjenvelges for perioden 2026-2028.
Martin Dovland, nytt styremedlem for perioden 2026-2028.
Kingsford Kweku Siayor, nytt styremedlem for perioden 2026-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Brun for 2 år.
Valgt ble: Martin Dovland for 2 år.
Valgt ble: Kingsford Kweku Siayor for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling var følgende:

Denis Smirnov, nytt varamedlem for perioden 2026-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Denis Smirnov for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Inngjerdingen og Nils Gustav A. Berggren for 1 år.

Etter valget på ordinær generalforsamling 2026 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder - Enok Vatnar (2026 - 2028)
Styremedlem - Marianne Charlotte Brun (2026 - 2028)
Styremedlem - Martin Dovland (2026 - 2028)
Styremedlem - Ramin Oddin (2025 - 2027)
Styremedlem - Monica Duyen Tang (2025 - 2027)
Styremedlem - Kingsford Kweku Siayor (2026 - 2027)

Varamedlem - Denis Smirnov (2026 - 2027)

Valgkomitteen består av følgende andelseiere:

Fredrik Inngjerdingen og Nils Gustav A. Berggren.

Protokoll for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Ksenija Nilsen (sign.)	30.04.2026

HUSORDENSREGLER

Malerhaugveien 28 Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 29. april 2026

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

1. Gjelder alle områder

- Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Fredag og lørdag skal det være rolig fra kl 23:00.
- Det skal være rolig på søndager og helligdager.
- Veldig støyende arbeid skal utføres mellom kl 08:00 og 20:00 på hverdager, og på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengre støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

2. Postkasser

- Navn på postkasse merkes av styret. Endringer sendes til styret pr.mail.
- Andelseier har ansvar for å kaste reklame og annen uønsket post riktig. Beboer må selv sørge for å merke postkassene med postens ‘’ nei takk, til reklame ´ ´ - lapper

3. Oppganger

- Alle inngangsdører skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- Vær oppmerksom, pass på at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer eller oppganger. Deriblant sko, barnevogner, møbler, søppel, pakker m.m.
- Alle dører mellom trappegang og korridor må holdes lukket grunnet brannsikkerhet.

4. Heiser

- Heisdørene må ikke blokkeres.
- Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen stopper. Heisleverandøren må da rykke ut og vedkommende vil bli

belastet med et gebyr.

5. Kjeller og boder

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Det er ikke lov å lagre gjenstander høyere enn høyden på bodveggen.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering. Bøylene i U1 er forbeholdt el-sykler og transportsykler.
- Modifikasjoner på/i bod må meldes til styret.Om skade skulle oppstå må andelseier selv dekke dette
- Skade ved innbrudd på bod dekkes av borettslagets forsikring. Innholdet i bodene er den enkelte andelseiers ansvar.
- Gass og andre brennbare væsker skal IKKE lagres i bod eller i leilighet.

6. Arbeid som krever autorisert personell

- Arbeider på våtrom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Felles takterrasser og uteområdet

- Takterrassene er for ALLE beboere, og det er ikke mulig å reservere hele eller deler av takterrassene
- Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong og terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt, annet enn kullgrillen borettslaget har i bakgården.
- Rydd etter deg når du forlater takterrassen. Ta med tomgods og annet restavfall.
- Det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av borettslagets fellesarealer.
- Om alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av felles takterrassen og uteområder.
- Røyking er ikke tillatt på fellesområdene.

8. Balkonger/terrasser/markterrasser

- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse.
- Gass til privat bruk oppbevares stående på privat balkong/terrasse
- Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.
- Det skal ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.
- Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer.
- Boblebad – jft vedtektene -4-7 Andelseier har ikke lov å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.
- Det er ikke tillatt å skifte ut eksisterende hekker. Den enkelte beboer kan plante innenfor sin egen hekk. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som kan ødelegge fasaden.
- Det er ikke tillatt å montere ting på fasaden som krever feste i teglsteinen.

9. Solskjerming, markiser og levegg

- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alle arbeider som utføres utvendig og for at gjenstander og innretninger på balkonger og den enkeltes uteareal er forsvarlig sikret. Herunder kan ikke markiser monteres i teglsteinen.

- Alt av fastmonterte markiser, balkongtrekk eller levegger skal harmonisere med byggene og allerede montert solskjerming. Hensikten med bestemmelsene er å regulere diverse tiltak for skjerming utvendig slik at fasaden beholder et ensartet visuelt uttrykk, og at fasaden ikke skades. Er du i tvil, kontakt styret.
- Utvendig solavskjerming er installert i noen leiligheter. Ved installering av solskjerming utover det som allerede er montert skal det benyttes tilsvarende, slik det framkommer i Viscenario. Bestilling av solskjerming må gjøres hos leverandøren Kvintblendex i fargekode: 1600035.
- Markiser skal kun bestilles i fargekode og duk nummer: 338714.
- Markiser kan ikke monteres utover egen eiendomsgrense.
- Det kan settes opp levegger og innvendig balkongtrekk.. Begge deler må være i tråd med fargevalget som styret har vedtatt: duk nummer: 338714.
- Det kan monteres innvendig plexiglass på balkong.

10. Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.
- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer, husholdningsavfall og plastavfall skal kun kastes i avfallsbeholderne merket restavfall.
- Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papp må brettes og/ eller rives opp, slik at beholderen ikke tettes.
- Spesialavfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler, f.eks leveres på gjenvinningsstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, på balkong eller annet fellesareal.
- Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

11. Systemnøkkel og postkassebrikker

- Systemnøkkel og postkassebrikker skal ikke merkes med navn og/eller adresse.
- Kopi av systemnøkkel og postkassebrikker bestilles fra styret og betales av beboer direkte.

12. Skadedyr

- Oppdager du skadedyr i eller rundt borettslagets bygg eller i egen leilighet, skal du straks informere styret.
- Andelseier har selv ansvar for å bekjempe skadedyr i egen leilighet

13. Dugnad

- Det blir avholdt dugnad to ganger i året (vår og høst).

14. Utleie

- Alle former for utleie skal søkes om til styret, via forretningsfører USBLs nettsider.
- Leier du ut leiligheten din, plikter du å informere din leietaker om de til enhver tid gjeldende husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å følge disse reglene.
- Ved eventuelle brudd på husordensreglene, er det eier som står ansvarlig.

15. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige brukerne.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene.
- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/sykkelstativ, ikke-brannfarlig verktøy og dekk/hjul
- Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.
- Det er kun tillatt med én bil pr. parkeringsplass.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid i garasjeanlegget.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre andelseiere i Malerhaugveien 28 borettslag.
- Dørene og porten inn til garasjeanlegget skal alltid være lukket og låst.
- Ved rengjøring av hele U2 plikter bruker, etter varsel fra styret, å flytte bilen og rydde garasjeplassen.
- Brukere med parkeringsplass på eller bak ramper skal alltid klargjøre sin parkeringsplass med brikke før inn-/utkjøring. Motoren skal ikke avbrytes.
- Kabler og annen elektronikk tilknyttet rampene skal ikke berøres.
- Biler skal ikke rygges inn på rampene.
- Portåpner til garasje kan i spesielle tilfeller bestilles fra styret.

16. Dyrehold

- Vedtektene 4-1, pkt 5
- Hunder skal holdes i bånd, ekskrementer skal fjernes umiddelbart . Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer.
- Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.

17. Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. 923 581 871

vedtatt på stiftelsesmøtet den 4. september 2019, endret den 25.04.2024, sist endret 16.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Malerhaugveien 28 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnader, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Parkeringsplasser og boder
(1) Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren, og av disse er to parkeringsplasser bildelingsplasser, se mer under punkt 4-6. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene, jf. punkt 7-1. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(2) Som **vedlegg 1** følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er knyttet til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 4-4. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne.

(3) Samtlige andelseiere, disponerer en sportsbod i garasjen. I **vedlegg 2** fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede
Det er etablert et begrenset antall HC-plasser. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i borettslaget/sameiet pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

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

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder

som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

4-6 Bildelingstjeneste
To parkeringsplasser inngår i en bildelingstjeneste. Parkeringsplassene eies av borettslaget og det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til andelseierne. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene, mens kostnaden med bruken må dekkes av andelseierne som benytter seg av tjenesten.

Formålet med bildelingstjenesten er at andelseierne skal ha lett tilgang til leie av bil ved behov. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene, mens den enkelte andelseier betaler leie for egen bruk av bil.

4-7 Balkonger
Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong.

4-8 Skift av lås på inngangsdør
Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Den enkelte andelseier har også ansvar for å bytte filter på ventilasjonsaggregat som er i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Malerhaugveien 28. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet skal fordeles ut på andelseierne etter en fordelingsnøkkel. Borettslaget har vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av sameiets vedtekter. Borettslaget har også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet, samt til konstruksjoner mv. slik som fremkommer av sameiets vedtekter. Borettslaget/sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget/sameie holde ved like. Sameiet/Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget/sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk.

(4) Andelseier som disponerer parkeringsplass skal også betale for denne sammen med felleskostnadene, jf. punkt 4-3. Andelseier skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/27 på hver andelseier som disponerer parkeringsplass i garasjen.

(5) Kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes målt etter forbruk installert i hver bolig. Det betales et a-kontobeløp som avregnes årlig eller oftere dersom styret anser det for hensiktsmessig. Det samme gjelder kostnader for lading av el-bil.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

Det kan i tillegg være nødvendig med samtykke fra årsmøte i sameiet.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

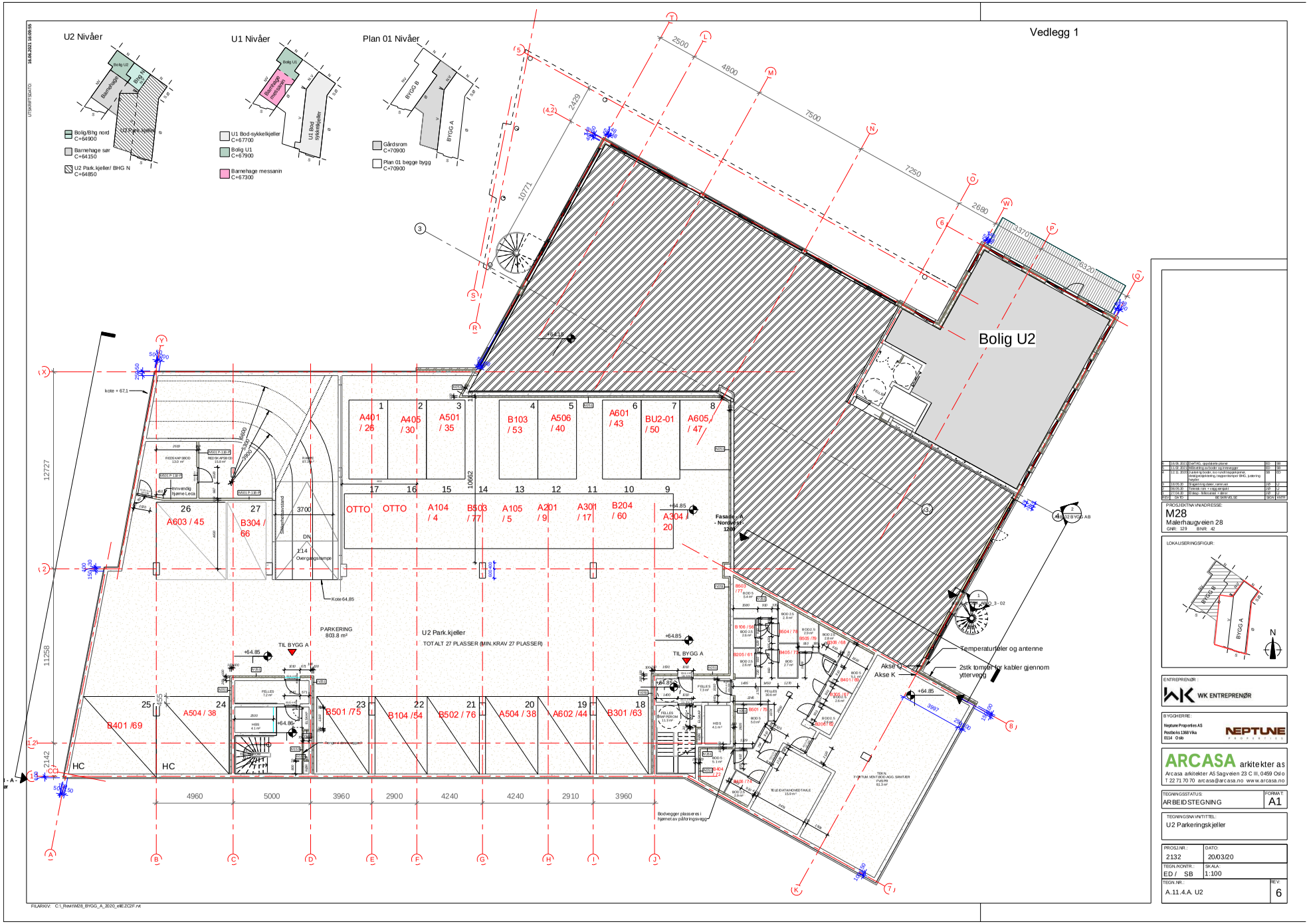
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Kameraovervåkning

12.1 KAMERAOVERVÅKNING AV FELLESAREALER
Borettslaget kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, sykkelparkeringen, dørene inn til trapperom i A og C, samt deler av bodarealet og ved garasjeporten. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

Vedlegg 1



5	15.06.2021	EndrTAG, oppdatere planer	BD SB
4	11.02.2021	Mindre justeringer/endringer	BD SB
3	12.01.2021	Justering bodvegger, korrigert trappeløpsretning, detaljprojektering, trappenedkamper BHG, justering bygder	BD
2	18.05.20	Utgående kotter i rammen	HB LT
1	08.05.20	Mindre rett + mye arbeid	HB LT
0	01.04.20	1. utgave - Mindre justeringer + detaljer	SB LT
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KONTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
M28
Malerhaugveien 28
GNR: 129 BNR: 42

LOKALISERINGSFIGUR:

ENTREPRENØR:
WK ENTREPRENØR

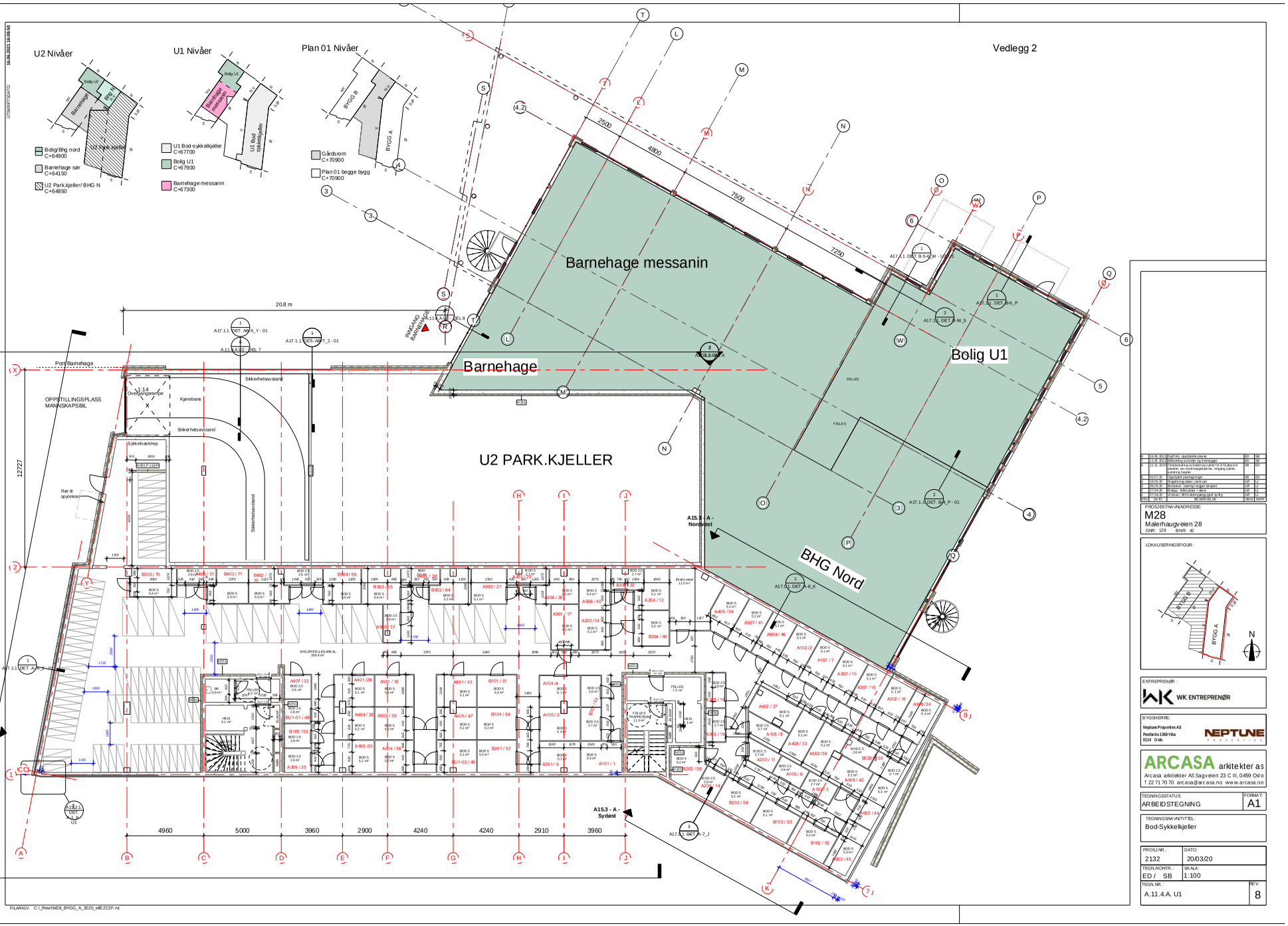
BYGGHERRE:
Neptune Properties AS
Postboks 1360 Vika
0114 Oslo

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
T 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: ARBEIDSTEGNING	FORMAT: A1
TEGNINGSNAVN/TITTEL: U2 Parkeringskjeller	
PROSJ.NR.: 2132	DATO: 20/03/20
TEGN./KONTR.: ED / SB	SKALA: 1:100
TEGN.NR.: A.11.4.A. U2	REV: 6

UTSKRIFTSDATO: 16.06.2021 16:09:55

FILARKIV: C:\Revit\M28_BYGG_A_2020_eIIEZC2F.rvt



5	13.09.2021	Diff NG, oppdatert planer	BD SB
4	11.09.2020	Tilrettelagt avbodør og innmeldinger	BD SB
3	02.06.2020	Tilpasning av bæring, trykk for å fritt dekke til plater, nye vindusoppdelinger, ringing rykk, justering høyder	BD BD
2	03.07.20	Oppdatert planløsninger	SB SD
1	09.05.20	Endring dører - rømningsvei	JVD LJ
0	06.05.20	Skisseprosjekt - bæring vegger endret	JVD LJ
A	27.04.20	Endring - fellesarealer + dører	JVD LJ
B	17.04.20	Endring i BHG/barnehage/garasje bæring	SB SB
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KONTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
M28
Malerhaugveien 28
GNR: 129 BNR: 42

LOKALISERINGSFIGUR:

ENTREPRENØR:
WK ENTREPRENØR

BYGGHERRE:
Neptune Properties AS
Postboks 1360 Vika
0114 Oslo

NEPTUNE PROPERTIES

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
T 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
ARBEIDSTEGNING	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bod-Sykkelkjeller

PROSJ.NR.:	DATO:
2132	20/03/20
TEGN./KONTR.:	SKALA:
ED / SB	1:100
TEGN.NR.:	REV.:
A.11.4.A. U1	8

V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugveien 28, org. nr. 829 505 312.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 8. august 2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 28. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5.5.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 1 samleseksjon bolig (snr. 1) og 2 næringsseksjoner (snr. 2 er barnehagen og snr. 3 er parkering) på eiendommen gnr. 129, bnr. 42 i Oslo kommune. Snr. 1 (samleseksjon bolig) har en sameiebrøk på 5445 og snr. 2 (barnehagen) har en sameiebrøk på 696.

(2) Samleseksjon bolig er eid av Borettslaget Malerhaugveien 28.

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

(4) Følgende er seksjonert som tilleggsdeler
- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser og uteareal til barnehagen

Oppdeling av eiendommen i seksjoner og tilleggsdeler fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjøring.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder ikke utleie/salg av andeler i borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune

eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

(6) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Bruk av utearealer i tilknytning til barnehagen

Seksjon 2 (barnehagen) har disponerer utearealet anmerket på bilag 1. Arealet er tilleggsdel til barnehageseksjonen. Samtlige seksjonseiere, og beboerne i samleseksjon bolig til Malerhaugveien 28 borettslag, har anledning til å benytte barnehagens uteareal etter barnehagens stengetid.

3-3 Bruk fellesarealer, og rom i kjelleren ol.

Seksjon 1 (samleseksjon bolig) har tidsubegrenset enerett til å disponere innganger, og inngangsdører til boligene samt fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Seksjon 2 (barnehagen) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til seksjon 2 hoveddel eller tilleggsdel, eller seksjon 2 eksempelvis trenger tilgang til arealene fordi det inneholder teknisk felles installasjoner eller om det er felles rømningsveier.

Seksjon 1 og seksjon 3 (parkeringen) har også enerett til å disponere bøttekott i kjelleren (U1) og de to rommene ved siden av nedkjøringsrampen. De to rommene ved nedkjøringsrampen er tilleggsdel til samleseksjon bolig.

3-4 Skjerming mot nedfall

Seksjon 2 (barnehagen) ha rett til å sette opp pergola, tette tak, overbygging eller andre type konstruksjoner for å skjerme/sikre barnehagens utearealer mot nedfall fra balkonger eller takterrasse. Løsningen skal om nødvendig godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

3-5 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Parkeringsplassene
Parkeringsplassene inngår som del av seksjon 3.

4-2 Begrensning i salg av parkeringsplassene
En parkeringsplass kan bare selges sammen med bolig eller til en annen andelseier av bolig som inngår i samleseksjon bolig (dvs. salg av parkeringsplass kan bare skje sammen med andelen eller til annen andelseier i borettslaget).

4-3 Vedlikehold
Snr. 3 er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Se punkt 6-1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. For parkeringsplass tilhørende borettslaget, vil andelseier være ansvarlig for denne kostnaden ovenfor borettslaget/sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Bytteretten for personer med nedsatt funksjonsevne ivaretas av Malerhaugveien 28 borettslag, se i borettslagets vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring snr. 2 eller bolig snr. 1) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener snr. 2, skal eierne av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonen, skal eierne av snr. 1 belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal snr. 2 og snr. 1 inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonen" (barnehageseksjonen – snr. 2) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som Næringsseksjonen eller næringsdelen.

"Boligseksjonen" (samleseksjon bolig – snr. 1) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til samleseksjon bolig, betegnes i det følgende som Boligseksjonen eller boligdelen.

a) <u>Næringsseksjonen snr. 2 skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjene sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende Næringsseksjonen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonen
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen

b) <u>Boligseksjonen snr. 1 skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder heis(er) som bare betjener Boligseksjonen.
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Håndtering av avfall i Boligseksjonen.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i Boligseksjonen.

- Vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

c) <u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom snr. 1 og 2</u>

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar/forretningsførerhonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV)

Kostnader nevnt under pkt. c) skal fordeles etter sameiebrøk mellom boligdelen og næringsdelen.

Kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes målt etter forbruk installert i hver seksjon. For samleseksjon bolig, er det en måler i hver bolig.

Følgende gjelder for parkeringsseksjonen (snr. 3):
Seksjonseiere, som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller, skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til parkeringsseksjon eller som del av seksjonen, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/27 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Så lenge borettslaget eier alle parkeringsplasser så foretas det ikke en slik avregning i eierseksjonssameiet. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Innad i borettslaget er den enkelte andelseier ansvarlig for å dekke kostnaden.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, hvor minst en fra borettslagets styre og en fra barnehageseksjonen bør være representert og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

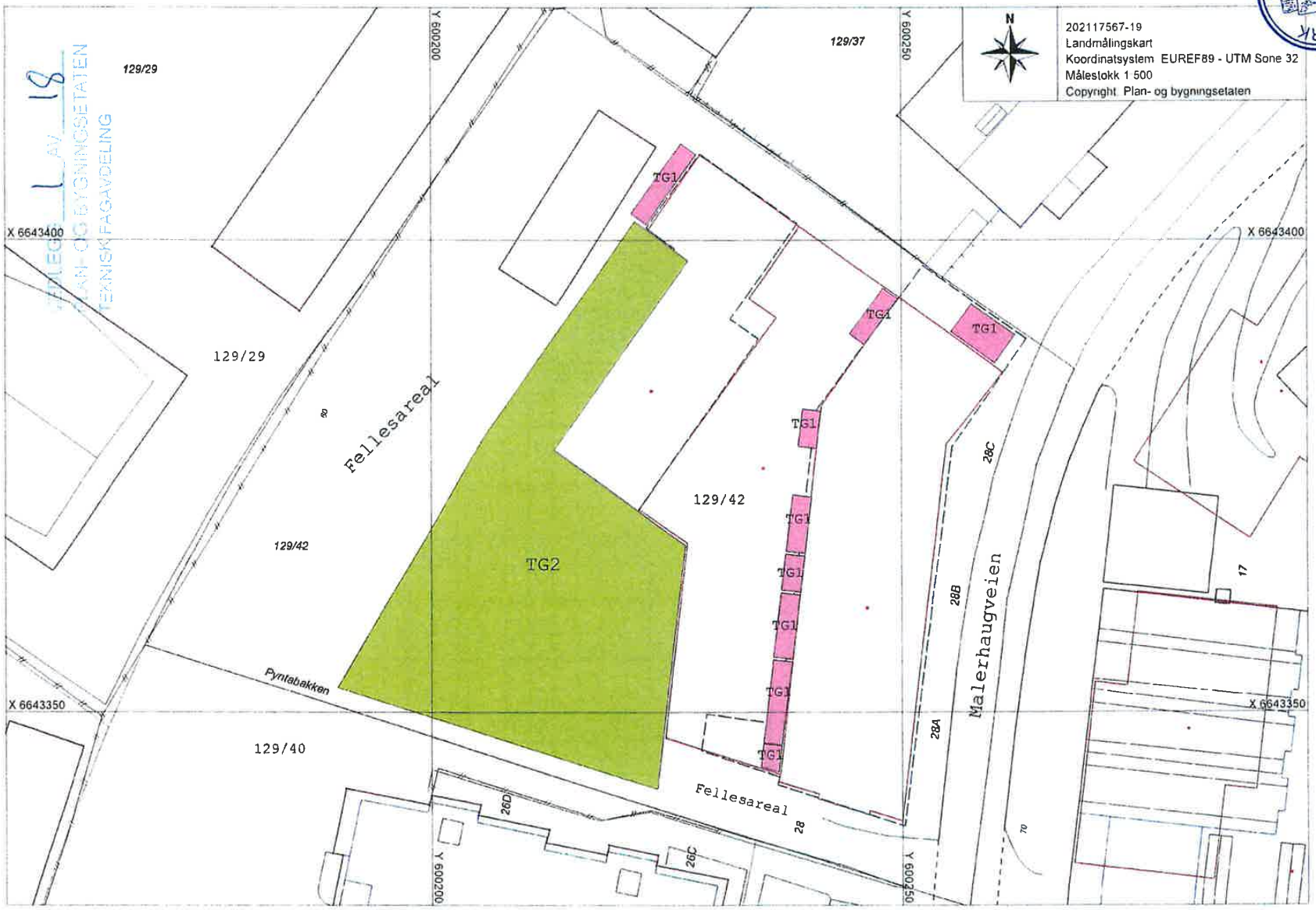
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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



VEDLEGG 1 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

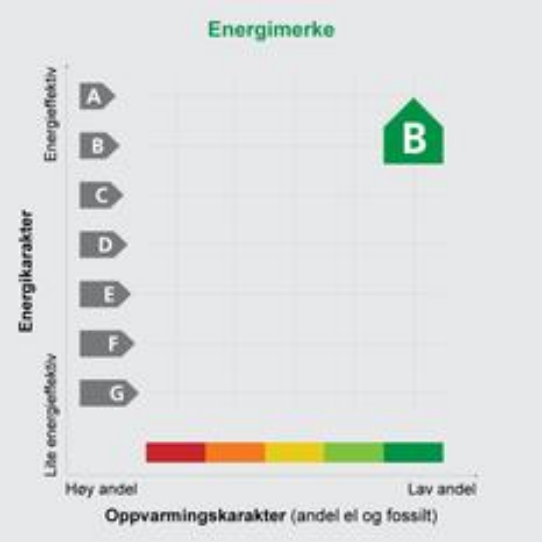
STATENS KARTVERK

TG2 = UTEAREAL TIL BARNEHAGEN

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 28 D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	42
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300776490
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1394310
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	ÅF Reinertsen AS v/ AV

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	109,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.04.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 28 D
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 10.05.2022 15:38:28
Energimerkenummer: A2022-1394310
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: ÅF Reinertsen AS v/ AV

Gnr: 129
Bnr: 42
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300776490

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	26 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	109 m²
Totalt BRA	109 m²
Oppvarmet luftvolum	283 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	175,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.04.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,01 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,820
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ÅF Reinertsen AS
Navn person	AV

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,0
Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10354 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10354 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4280 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6074 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10354 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201900040 - 89 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 17.06.2022

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 28	Eiendom:	129/42/0/0
Tiltakshaver:	M28 BOLIG AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Malerhaugveien 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller, som vi mottok 31.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom innvendige arbeider i barnehagen og barnehagens uteoppholdsarealer.

Gjenstående arbeider

Ifølge ansvarlig søker gjenstår det ingen arbeider som er til hinder for å gi midlertidig brukstillatelse for de deler av tiltaket det søkes brukstillatelse for. Barnehagen og dens uteoppholdsareal er imidlertid ikke ferdig og omfattes ikke av denne søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført og før brukstillatelse kan gis

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Opparbeidelse av anlegg regulert offentlig skal være godkjent og overtatt av Bymiljøetaten

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

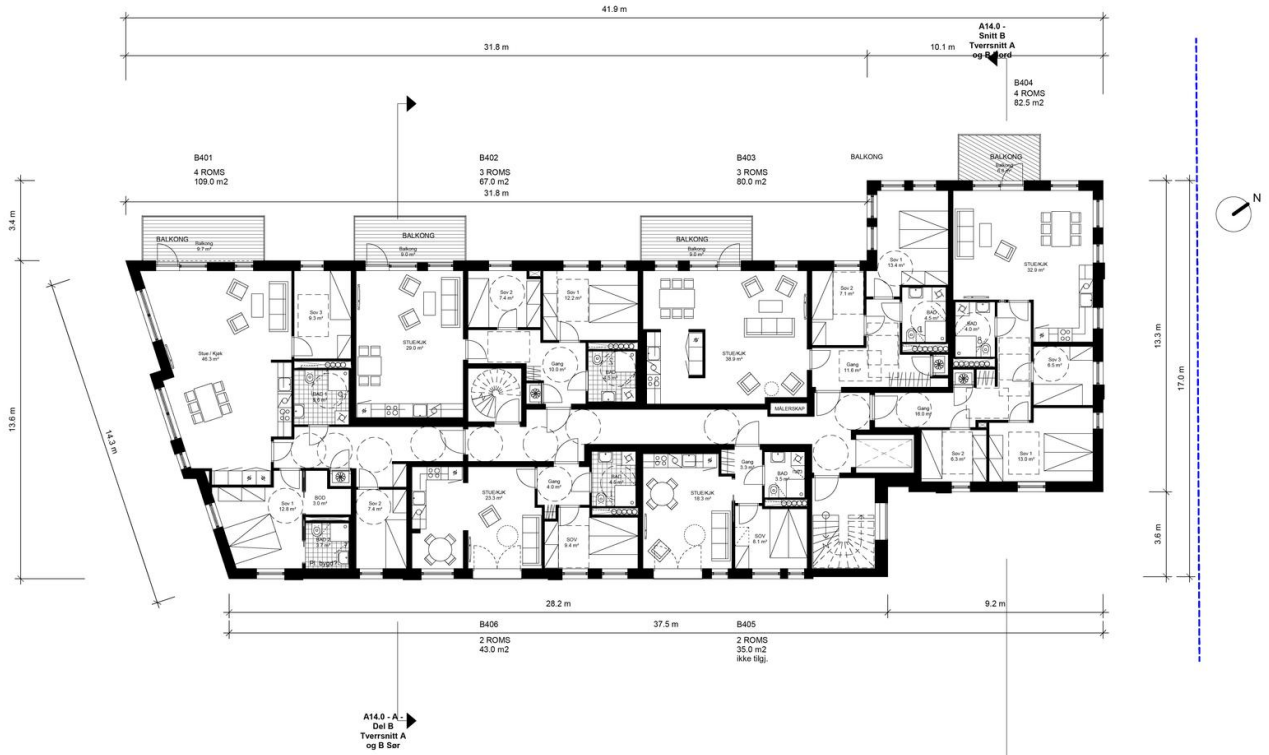
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
M28 BOLIG AS, C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

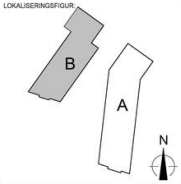
UTSKRIFTSDATO: 17.05.2019 10:52:33



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	12.08.2019	Sakhaid om endring	LS	TK

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Malerhaugveien 28
Malerhaugveien 28
GNR: 129 BNR: 42

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Neptune Properties AS
Postboks 1366 Vika
0114 Oslo

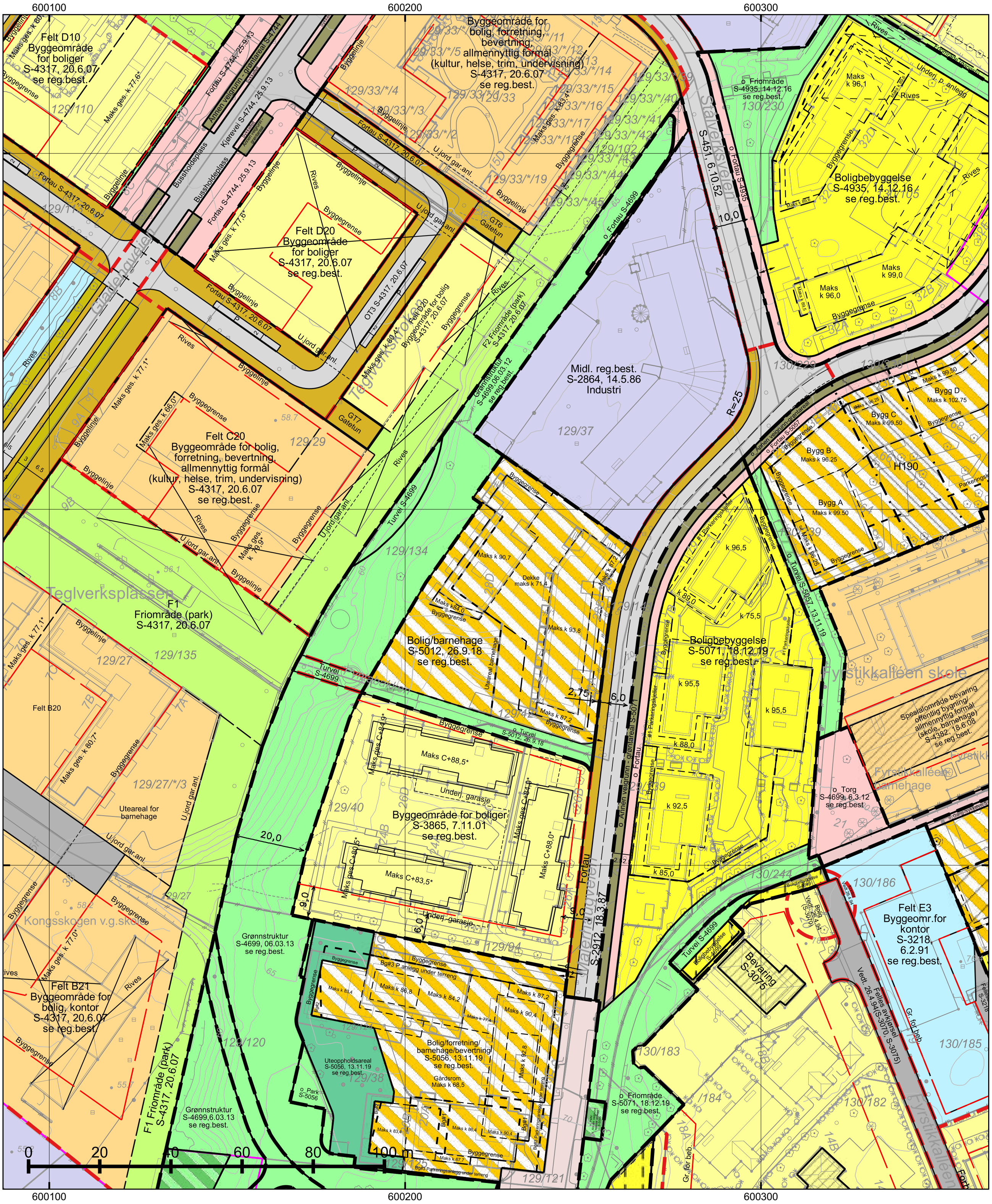
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
T 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygg B Plan 04

PROSJ.NR.:	DATO:
2132	18.12.18
TEGN./KONTR.:	SKALA:
LS / VI	1:100 /1:200 i A3
TEGN.NR.:	REV:
A11.0 - B4	1

FILARKIV: C:_REVIT\Malerhaugveien 28_13.09.18_sentralmodell_Line.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: tas
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: 336225/ 86537074

Adresse: MALERHAUGVEIEN 28D

Gnr/Bnr: 129/42

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA

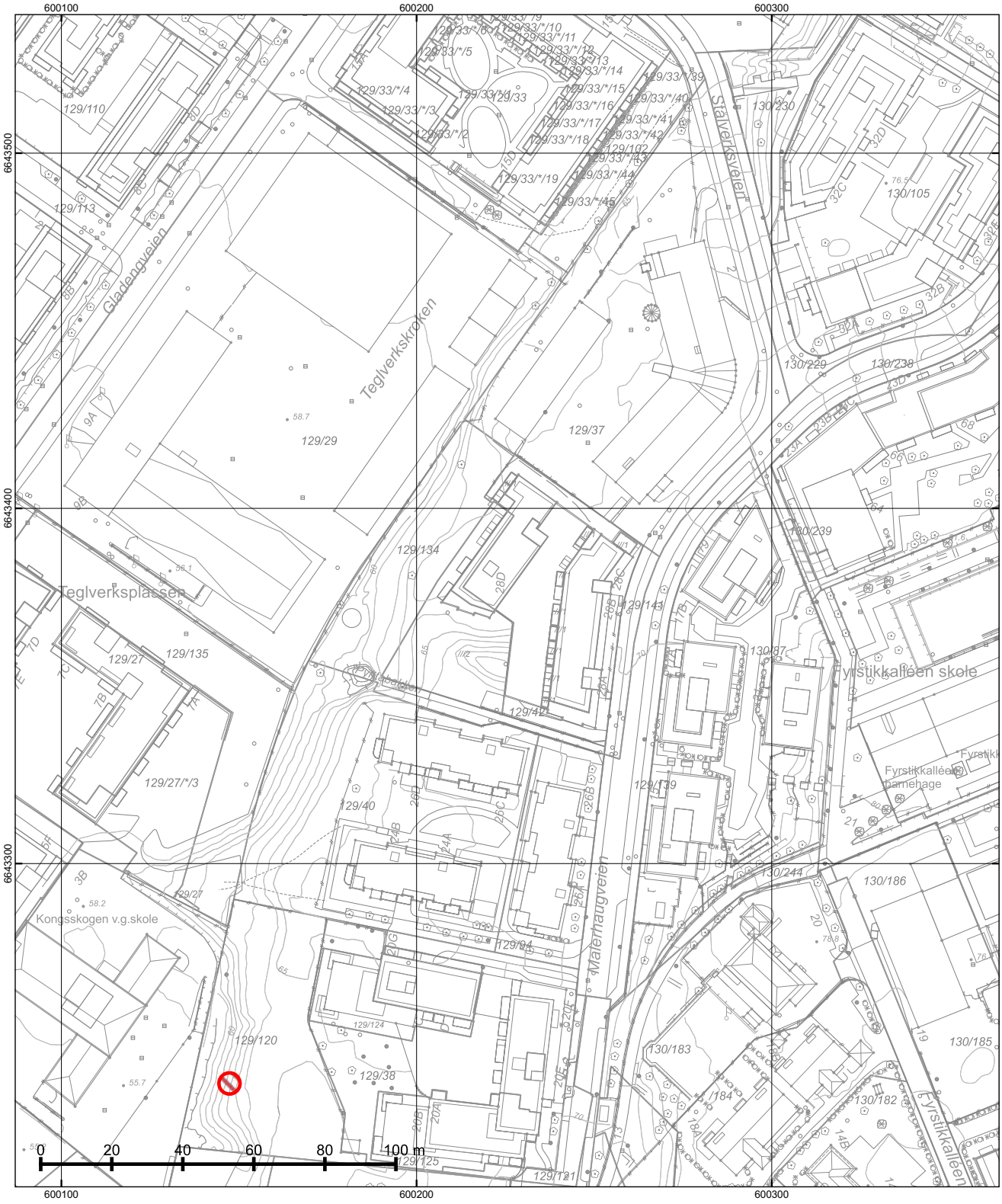
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

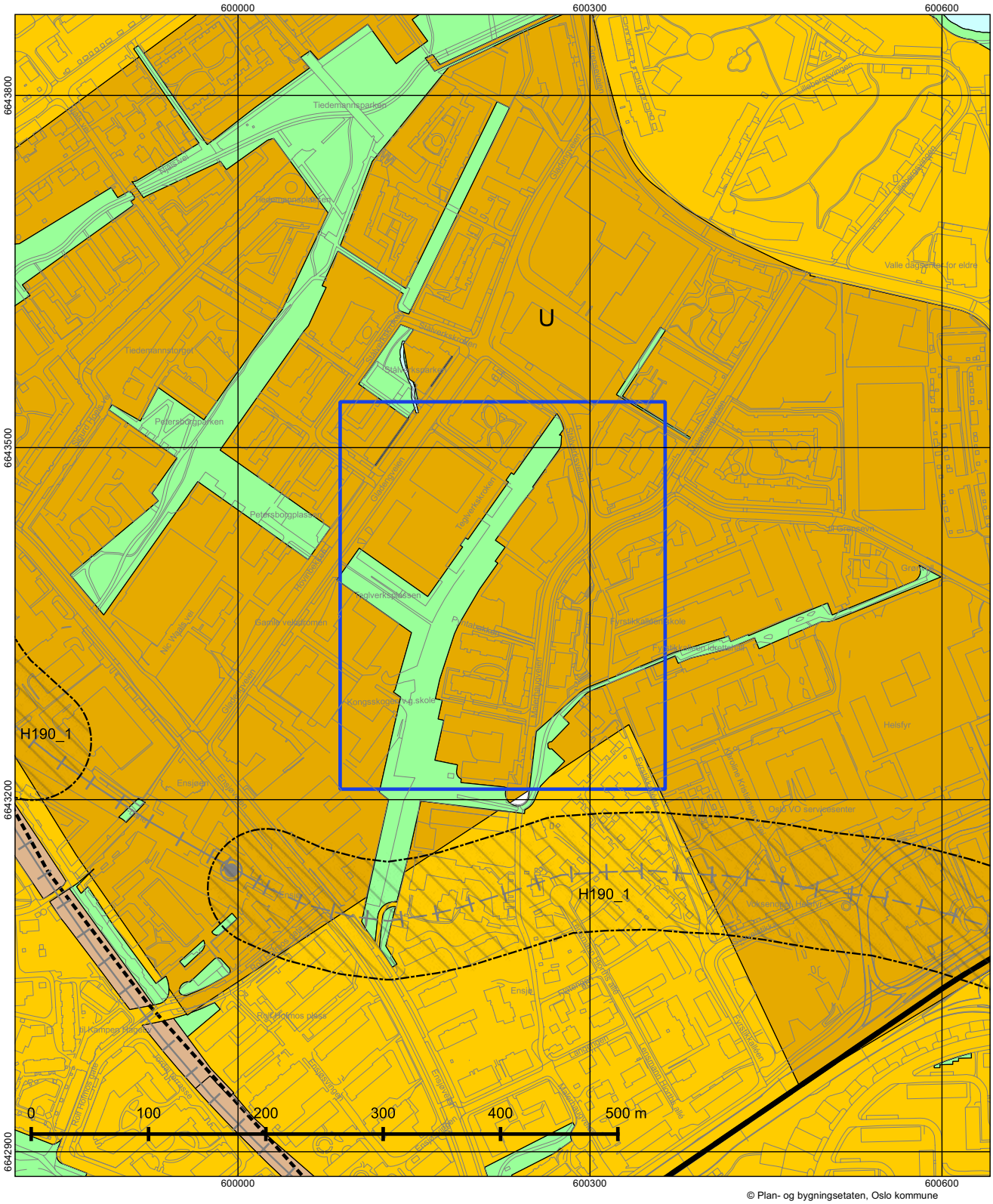
Naturmangfold

– 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: 336225/ 86537074
Adresse: MALERHAUGVEIEN 28D
Gnr/Bnr: 129/42

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

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: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336225/86537074
Deres ref.: 55528/

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-5012

Malerhaugveien 28. Detaljregulering til bolig/barnehage

Vedtaksdato: 26.09.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201402289
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

S-5012
Vedtatt 26.09.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 28, Ensjø

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 129, /bnr 40 og 42.

Kartnummer OBI-201402289, 17.09.2015 og revidert 28.05.2018.

Planens hensikt

- Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende infrastruktur.
- Planen skal også sikre en offentlig tilgjengelig forbindelse mellom Malerhaugveien og Østre parkdrag.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunen ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) Bolig/barnehage

2.1 Utnyttelse
Maks. tillatt bruksareal (BRA) = 7350 m².
Herav tillates maks. 6650 m2 BRA boligareal, og minimum 700 m² BRA skal innpasses til barnehage i underetasje mot nordvest med inngang i 1. etg.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal.

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk tillates etablert mellom ulike terrengnivåer.
Langs plangrensen i nord, tillates det etablert trapp mellom nivå med maks regulert kote +71,4 og bakkenivå i nordvest.
Det tillates etablert trafo utenfor byggegrensene.

For bygg med maksimal kote+90,7: Over kote+87,2 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

For bygg med maks kote+93,8: Over kote +90,3 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

Balkonger kan krage ut over byggegrense, innenfor eiendomsgrensene, med inntil 2,5 meter, men ikke nærmere enn 3 meter til nabogrense i nord.

Oppganger til boliger i blokk langs Malerhaugveien skal ha inngang fra Malerhaugveien.

2.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord tillates ikke.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk skal i materialvalg og formspråk inngå i en samlet funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til øvrig bebyggelse.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annet transparent materiale.

2.4 Leilighetsfordeling

I planområdet skal det være følgende leilighetsfordeling:
Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
Minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

2.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal barnehage:
Uteareal for barnehage opparbeides innenfor bestemmelsesgrense for uteareal barnehage som vist på plankartet.
Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og

individuelt. Uteareal må være sammenhengende, 30 % av uteareal skal bestå av naturlig dekke/vegetasjon.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid.

Uteareal boliger:
Uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlende BRA. Minimum 60 % skal ligge på terreng eller lokk. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag over konstruksjon.
Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer pr. 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15:00 og 20:00.
Uteareal skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.
Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 20 % av takterrassene skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal være beplantning langs Malerhaugveien.
Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal.

2.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og felles takterrasser i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier, samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.

2.7 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

2.8 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m2. BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 0 til 0,36 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning)

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks/studentboliger

Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1m i bredden og 2,5 m i lengden.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller.

2.9 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
Vindu utsatt for støy over Lden 55 dB må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.
Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være Lden $\leq$ 60 dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være Lden $\leq$ 55 dB.
Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

2.10 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldene retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Turvei
Turveien skal være offentlig.

Det skal opparbeides en turvei over planområdet fra fortau i Malerhaugveien frem til friområdet i vest som vist på plankartet. Turveien skal i størst mulig grad følge eksisterende høydekoter i terrenget. Turveien skal være universelt uformet fra Malerhaugveien til barnehagens uteareal.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (uteareal for barnehage)
Barnehagens uteareal skal opparbeides innenfor BG#1 uteareal barnehage

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse

5.1 Østre parkdrag
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal friområdet Østre parkdrag være sikret opparbeidet.

6 Før bebyggelse tas i bruk

6.1 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turveien mellom Østre parkdrag og Malerhaugveien være opparbeidet, jf. 3. Sammen med søknad om rammetillatelse på gangforbindelsen, skal det innsendes dokumentasjon på at Vann- og avløpsetaten er varslet, slik at tiltak på ledninger kan planlegges samtidig med opparbeidelse av gangforbindelsen. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

6.2 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Malerhaugveien mellom Stålverksveien 2 og gatetun i Malerhaugveien 20 være opparbeidet iht. gjeldende regulering. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2018 sak 293. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.10.2018

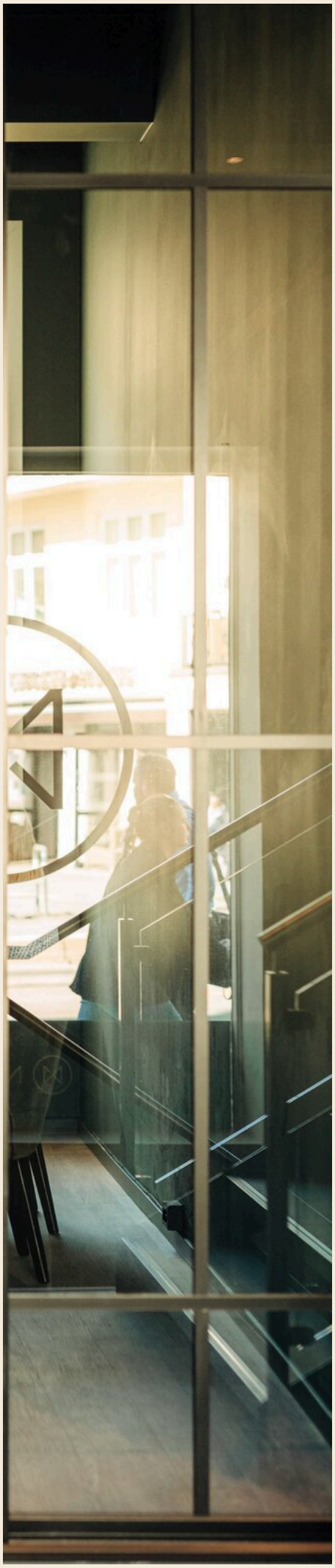
Isabell Lexow, bem.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 28D 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 42, snr 1 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315