NORDVIK

Malerhaugveien 37

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Malerhaugveien 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026











Nøkkelinformasjon

Moderne & lys 3-roms hjørneleilighet (2023) | Sydvendt balkong på 5 m² | Heis | Vannbåren gulvvarme | Felles takterrasse

Prisantydning	**7 250 000,-**
Omkostninger	**182 630,-**
Totalpris	**7 432 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 371,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Malerhaugveien 37 - En lys, moderne og attraktiv 3-roms hjørneleilighet med inntrukket balkong og sentral beliggenhet på Ensjø.

Leiligheten har en god og velutnyttet planløsning med blant annet 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning med fin soneinndeling samt et lyst bad. Nærhet til det meste av bymessige fasiliteter og gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer og offentlig kommunikasjon.

- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Store vindusflater, franske balkonger og inntrukket balkong på 5 m²
- 2 gode soverom
- Nybygg fra 2023
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt og solforhold
- Flotte fellesområder (mulighet for leie av to lokaler)
- Kjellerbod på 5 m²
- Stor sykkelgarasje med sykkelvask

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Tyder



En lys, moderne og attraktiv 3-roms hjørneleilighet med inntrukket balkong og sentral beliggenhet på Ensjø





Leiligheten har en god og velutnyttet planløsning med blant annet 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning med fin soneinndeling samt et lyst bad

Bygget ble oppført i 2023 og har moderne komfort som balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme





Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål

Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet





Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget, samt oppvaskamskin som medfølger



Leiligheten har lekker en-stavs parkett på gulv og lysmalte vegger





Utgang til inntrukket balkong på 5 m²



Balkongen er sydvendt og har plass til en hyggelig sittegruppe, grill og beplantning

Balkongen er inntrukket og kan brukes selv på regnfulle dager





Leiligheten har 2 soverom













Lyst flislagt baderom med vannbåren gulvvarme og downlights i himling





Badet er innredet med vegghengt klosett, servant i helstøpt plate og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Romslig entré/gang med god plass til sko- og yttertøy i stort garderobeskap, samt plass til sittebenk








Aktivitetsrom



Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: "Aktivitetsrommet" i første etasje i Malerhaugveien 39, og "Loftstua" på takterrassen



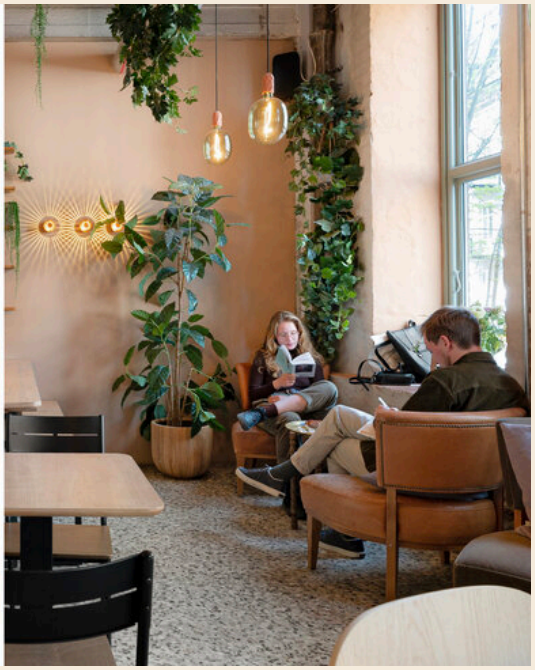


Ensjø er en bydel i sterk og positiv utvikling, der tidligere industriområder gradvis har blitt transformert til moderne boligområder med skoler, parker og grønne møteplasser. Foto: Diakrit



Åpent Bakeri på Ensjø Torg. Foto: Diakrit

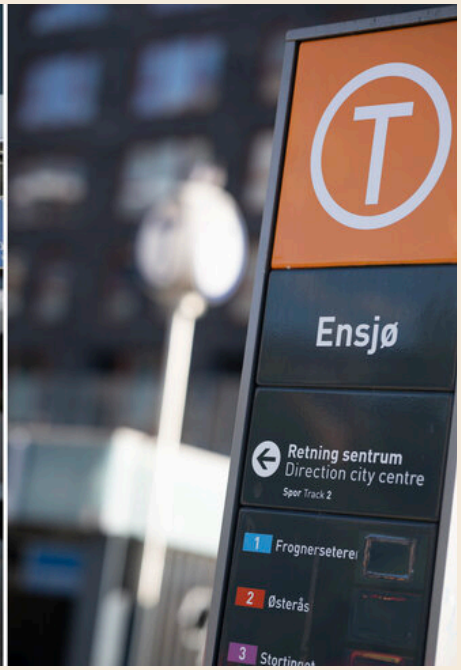




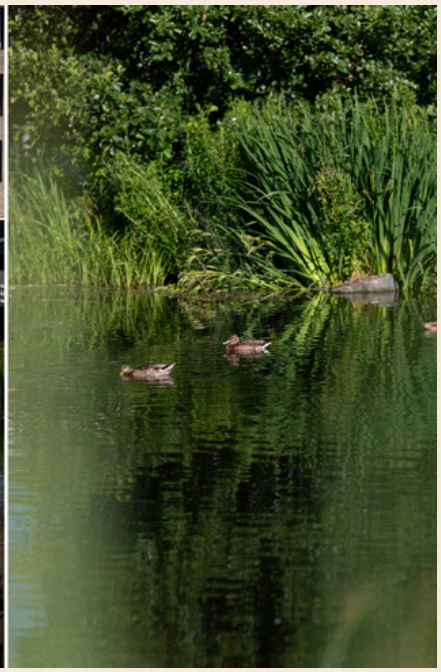
Nærområdet byr på et godt utvalg av butikker, spisesteder og kafee

Ensjø T-banestasjon ligger ca 800 meter fra boligen, og herfra tar det kun ca. 8 minutter til Oslo sentrum









Hovindammen, Tøyenparken og Lille Tøyen hageby ligger kun en spasertur unna

Rundt Valle Hovin finner du flotte friarealer og idylliske Hovindammen med rikt fugleliv. Foto: Diakrit


#
Ensjø
Retning sentrum Direction city centre


Vallhall Arena
VALLE HOVIN
VIDEREGÅENDE
SKOLE
intility arena

Det er kort vei til butikker og serveringssteder på Fyrstikktorget, Hasle Torg og Ensjø. Foto: Diakrit





Området byr på gode fritidsmuligheter med fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Foto: Diakrit

Restaurant Trewerket ligger i hjertet av Valle Wood, et unikt bygg i massivtre. Trewerket lager god og avslappet mat fra alle verdens hjørner med fokus på kvalitet, gode råvarer og bærekraft. Foto: Diakrit



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0738/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 37, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 79, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Primato Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
181 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 432 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 445 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Entré/gang
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Entré
Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 m²

Stue/Kjøkken:
Åpen stue- kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til en inntrukket balkong på 5 m². Stuen har en flott utforming med naturlige soner for sofagruppe, stuebord og mediemøblement samt plass til spisebord. Kjøkken med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget, samt oppvaskamskin som medfølger. Franske balkonger med store vindusflater i full høyde som gir rikelig lys og en luftig romfølelse. Gulvene er belagt med lekker en-stavs parkett, og veggene er malt i lyse, tidsriktige farger. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av hovedsoverommet.

Bad:
Lyst, flislagt baderom med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant i helstøpt plate og dusj med innfellbare

dører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom nr. 2 egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng og garderobeløsning.

Entré:
Romslig og praktisk entré/gang med god oppbevaringsplass i stort garderobeskap, samt plass til sittebenk eller ekstra oppbevaring. Entréen er tilknyttet callinganlegg, som gjør det enkelt og trygt å slippe inn gjester fra inngangsplan.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard fra byggeåret (2023). Samtlige bygningsdeler har fått TG0 eller TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen.
- Hovedstoppekraner i skap for vannbåren varme og stoppekraner i badehimlingen.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
- Himlinger med sparklede og malte plater i entré/gang.
- Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stuen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er 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:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2023

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nybygg ferdig 2023

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil ved 1 års befaring

- 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 oppgitt i prospekt. Ny oppmåling og tilstandsrapport bestilt.

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
Tyder.no

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Sprinkleranlegg.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme.
- Fells varmtvann.
- Dørcalling.

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.

- Gardiner og plisségardiner medfølger.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten hovedsoverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Sameiet har tegnet Norgespris for varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 371,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned kr. 3 371,-
Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/internett, vaktmestertjenester, renhold m.m.

Herav:
Felleskostnader drift kr. 3 122,-
TV / Bredbånd kr. 249,-

Alle leilighetene i sameiet har installert individuelle målere for fjernvarme og varmtvann. Forbruket registreres separat for hver leilighet, og kostnadene faktureres i tillegg basert på faktisk forbruk. Månedlig avregning.

Endringer i felleskostnader fra 1. januar 2026:
Felleskostnadene økte sist med 12 % fra 01.01.2026 (kun drift, ikke individuelt varmeregnskap eller bredbånd).

Sameiet Malerhaugkvartalet har også inngått avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm til sameiets 13 strømmålere til fellesarealer og felles infrastruktur.

Styreleder informerer den 10.02.26 om at det ble krevd inn 1,5 ganger felleskostnader i februar, altså 50 % mer enn normalt, som følge av et behov for å styrke egenkapitalen til sameiet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 790 163,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 160 650,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Malerhaugkvartalet, orgnr. 931807927

Om sameiet
Sameiet Malerhaugkvartalet med organisasjonsnummer 931 807 927 består av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt privat uteplass. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, slik som takterrasse.

- Sameiet har felles sykkelrom for beboere med vaskestasjon og luftslange
- Felles takterrasse for beboere
- Sameiet har to felleslokaler som kan benyttes av beboerne: "Aktivitetsrommet" i første etasje i Malerhaugveien 39, og "Loftstua" på takterrassen
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse
- Malerhaugveien 25 garasjesameie («Garasjesameiet») har som formål å eie og forvalte eiendom med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer mv til det beste for sameierne

Aktivitetsrommet har stor tv-skjerm og møbler/innredning som er tilpasset selskaper på 50-70 personer. Rommet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement. Loftstua på takterrassen egner seg for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen i umiddelbar tilknytning til lokalet. Begge rommene koster kr. 1000,- i helg og kr. 500,- i leie for hverdager.

Sameiet forsøker å legge til rette for sosiale sammenkomster til glede for beboerne. I desember 2024 var det julegrantenning med pepperkaker og gløgg i gårdsrommet samt julesanger spilt av Hasle Brass.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har p.t ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 2 311 332. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 96 870,-.
Underskuddet skyldtes i hovedsak at gebyrene fra Oslo Kommune, herunder kommunale avgifter, økte mer enn budsjettert. Sameiet er relativt nyoppstartet (2023), og stipulerte felleskostnader som ble satt opp av USBL dekket ikke de faktiske kostnadene som sameiet har hatt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3662988

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 601 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse 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" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Bygget er fra 2023 og er oppført med radon forebyggende tiltak i henhold til retningslinjer og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet – samtidig skjermet og tilbaketrukket ved Ensjø sentrum. Ensjø er en bydel i sterk og positiv utvikling, der tidligere industriområder gradvis har blitt transformert til moderne boligområder med skoler, parker og grønne møteplasser. Visjonen er å skape en urban bydel for mennesker som ønsker å bo sentralt – tett på både byliv og natur.

Det er kort vei til butikker og serveringssteder på Fyrstikktorget, Hasle Torg og Ensjø. Et godt kollektivtilbud gjør hverdagen enkel, med rask og effektiv adkomst til sentrum og øvrige deler av byen.

Vinslottet på Hasle har etablert seg som et populært og levende møtested i det tidligere industribygget til Vinmonopolet, nå transformert til et moderne handelshus med særpreget arkitektur. Her finner du et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, blant annet restauranter, bakeri, interiørbutikk, apotek, frisører, dagligvare og helseklinikk. For barnefamilier er Minislottet et hyggelig samlingspunkt med innendørs aktiviteter.

I nærområdet ligger også Fyrstikktorget med baker, spesialbutikker, tannlege, takeaway- og spisesteder samt sykkelbutikk. Området byr på gode fritidsmuligheter med fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger innen ca. 10 minutters gange, med både idrettsarrangementer og større konserter gjennom året. Rundt Valle Hovin finner du flotte friarealer og idylliske Hovindammen med rikt fugleliv.

Kampen Park og Tøyenparken – med Tøyenbadet – gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Grünerløkka ligger i hyggelig rusleavstand, og turen via Tøyen hageby og Keyserløkka byr på vakker arkitektur, grøntområder og fine parkopplevelser.

Dagligvaretilbudet i området er godt og stadig voksende, i takt med utviklingen av nye Ensjø. I tillegg finnes flere nærbutikker, bakerier og servicetilbud i gangavstand. Hasle Torg tilbyr blant annet stor matbutikk, apotek, blomsterbutikk og vinmonopol.

Oslo sentrum og Alnabru er lett tilgjengelig med både bil og kollektivtransport. Ensjø T-banestasjon ligger ca 800 meter fra boligen, og herfra tar det kun ca. 8 minutter til Oslo sentrum. Bussforbindelser stopper i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 10 minutter til Grønland, 9 minutter til Oslo S og rundt 35 minutter til Oslo lufthavn.

For barnefamilier finnes det flere lekeplasser, fellesarealer, barnehager og skoler i gangavstand. Flere nye skoler er også planlagt i området.

En svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, moderne og med nærhet til både byliv, rekreasjon og gode servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.01.2025.

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

Byggemeldte tegninger samt seksjoneringsbegjæring er innhentet. Det er ikke avdekket avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens planløsning. Det er heller ikke avdekket avvik mellom seksjoneringen og de ytre rammene til leiligheten. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk er korrekt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder boligformål, iht. S-5037, vedtatt 12.06.2019. Reguleringsplanen er helt opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 da ny kommuneplan ble vedtatt.

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

Pågående byggesaker:
Grenseveien 97 - grensesvingen 9 - Riving av næringsbygg - Grønvollkvartalet
Saksnummer: 2025/18530 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202210350
Status: Under behandling

Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9
Saksnummer: 2025/10502 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202304155
Status: Under behandling

Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97
Saksnummer: 2025/09836 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202206724
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 2025/06833 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460006
Status: Under behandling
Planarbeidet følger opp intensjonene i Oslo kommunes plan for sykkelveinettet, hvor Grenseveien er angitt med eget sykkelanlegg. Det er i dag ingen tilrettelegging for sykkel på strekningen, med unntak om strekket mellom Hovinveien og Økernveien nord i planområdet. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdselslarealer for myke trafikanter;
ivaretakelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter
mellom ulike trafikantgrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjø.

Detaljregulering , Grenseveien 73, 91 og 95
Saksnummer: 2025/06823 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202118619
Status: Under behandling
Ensjø er et nytt byutviklingsområde og det er viktig å se på skolens funksjon som samlingspunkt for idrett, kultur og fritidsaktiviteter. I forbindelse med utarbeidelse av KVU ble det utført en interessentanalyse for å avdekke behov i området. Det ble konkludert med at barnehageplasser og idrettsarena er det viktigste kommunale behovet som kan kyttes til skoleanlegget. Andre behov som kulturaktivitetert og lokale samlingsteder kan eventuelt innarbeides i senere fase gjennom brukermedvirkning.
Hensikten med planen er å etablere:
- Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever.
- Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal
- 8 avdelings barnehage.
- Etablere Grønvold park og styrke stedet som lokal møteplass.

Grenseveien 65 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 2025/06814 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202214130
Status: Under behandling
Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallell ungdomsskole på Lilleberg.

Ensjø er en bydel i sterk og positiv utvikling. Videre utbygging og transformasjon av området må påregnes i årene som kommer.
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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/130/79/81:
26.06.1957 - Dokumentnr: 7355 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1957 - Dokumentnr: 8031 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1958 - Dokumentnr: 10018 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1958 - Dokumentnr: 14570 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1960 - Dokumentnr: 2507 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1960 - Dokumentnr: 9760 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1965 - Dokumentnr: 17520 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:93
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 990192 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1973 - Dokumentnr: 21159 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1977 - Dokumentnr: 17191 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1977 - Dokumentnr: 27128 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2018 - Dokumentnr: 1470394 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2022 - Dokumentnr: 1403961 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Servitutten sikrer rett til adkomstvei, og bruk av fellesarealer, herunder blant annet felles sykkelrom, adkomst til bodanlegg og adkomst til felles takterrasse.

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Servitutten sikrer rett til adkomstvei, og bruk av fellesarealer, herunder blant annet felles sykkelrom, adkomst til bodanlegg og adkomst til felles takterrasse.

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til takterasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2025 - Dokumentnr: 1555075 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.06.2023 - Dokumentnr: 664219 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/13361
Seksjonering er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

24.11.2023 - Dokumentnr: 1319150 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:36
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om boder
Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold for teknisk rom
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade - direkte faktura - ca kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport - direkte faktura - ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 907,- 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. 3 900,-.

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 13. februar 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Malerhaugveien 37

Nabolaget Ensjø - vurdert av 332 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	1 min 0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Valle Hovin videregående skole		8 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km

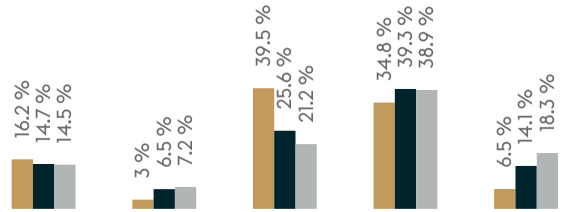
Offentlig transport

Fyrstikktorget	Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Carl Berners plass	Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	113 barn	3 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år)	72 barn	4 min 0.4 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	54 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	5 min
Vålerenga Stadion	8 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min

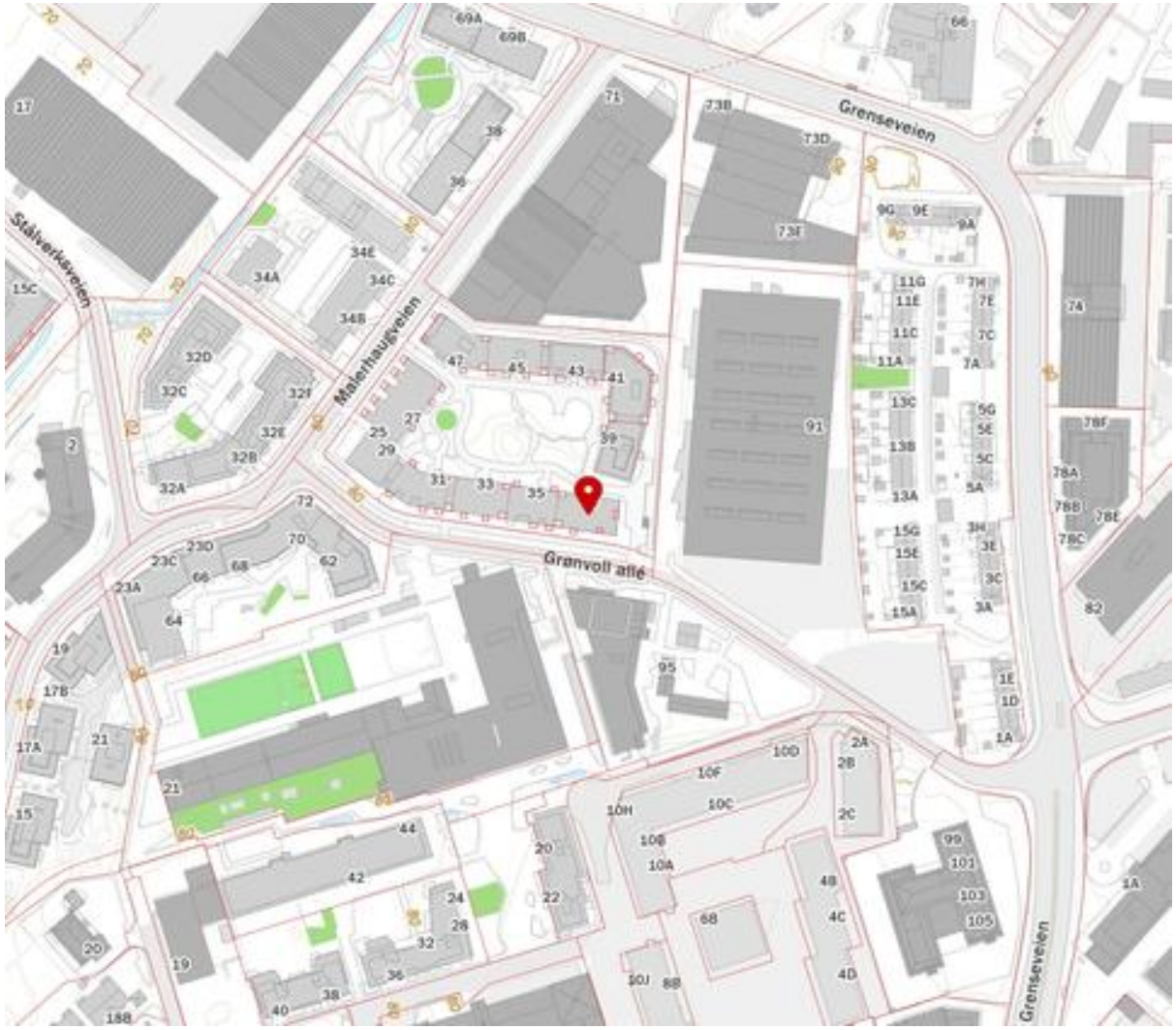
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MALERHAUGVEIEN 37, 0661 OSLO

Gnr: 130 Bnr: 79 Seksjon: 81
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	11/02/2026
Utskriftsdato:	12/02/2026
Oppdragsnummer:	98923
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.

Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Primato Eiendom AS v/Christian Talleraas
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Primato Eiendom AS v/Christian Talleraas , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 130 Bnr: 79 Seksjon: 81
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	69 / 13 361
Hjemmelshaver:	Primato Eiendom As
Adresse:	Malerhaugveien 37, 0661 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2023

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	71	0	0	5
Sum bolig:	71	5	0	5
Sum BRA:	76			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og panel mot balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Sprinkleranlegg.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme.
- Fells varmtvann.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Eier er i besittelse av FDV dokumentasjon fra da bygningen var ny.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer/terrassedører med trelags isolerglass fra byggeåret.
Alle dørene fungere som vinduer og dører. Det er franske balkonger i metall på utsiden av alle dører som ikke er mot balkongen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen og hovedsoverommet, ca. 5 m².
Tremmer i tre på betonggulv.
Rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen.
Hovedstoppekraner i skap for vannbåren varme og stoppekraner i badehimlingen.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Hovedstoppekraner er noe harde å åpne/lukke.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme i badet, stue/kjøkken, lite soverom og entre/gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entre/gang.
Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i hovedsoverommet og entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det er tilnærmet nytt og dokumentasjon foreligger.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen.
Kursoversikt samsvarer med antall sikringer.

Samsvarserklæring for nytt anlegg var i sikringsskapet under befaringen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke relevant.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret og dokumentasjonen er en del av dokumentasjonen for hele bygget som nybygg.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det er utført banketest på flisene og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det er utført banketest på en del av flisene og det ble ikke påvist bom eller hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Metallplater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Talleraas, Christian	9578-5994-4-521408	2026-01-21 15:01:00

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
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0738/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 37, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Primato Eiendom AS v/ Christian Talleraas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3662988
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg ferdig 2023

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil ved 1 års befaring

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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 oppgitt i prospekt. Ny oppmåling og tilstandsrapport bestilt.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0738/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Talleraas, Christian	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Talleraas, Christian

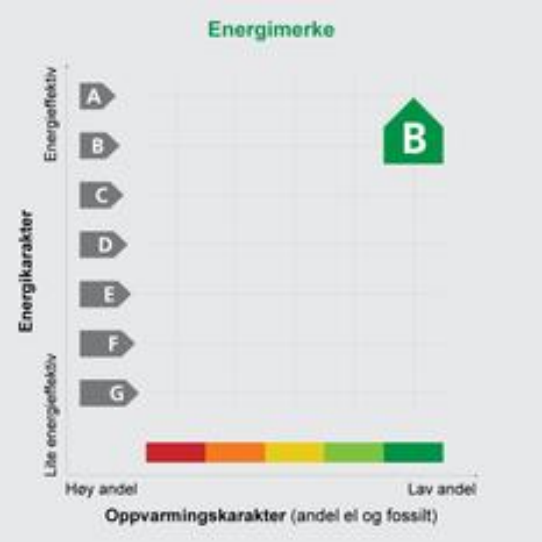
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 37
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	79
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300844533
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2023-1487178
Dato	20.06.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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:	2023	
BRA:	72,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.11.2022	
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 37
Postnr/Sted: 0661 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 20.06.2023 14:01:46
Energimerkenummer: A2023-1487178
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 130
Bnr: 79
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300844533

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	79
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Malerhaugveien 37
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300844533
Bolignr.	H0202
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.06.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	190 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	47,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	53,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.11.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,23 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
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	0,12
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,880
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

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	20.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	8,1
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7459 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4778 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7459 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
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	2974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4486 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7459 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

Boligopplysninger:

Sameiet Malerhaugkvartalet		**Vår ref.:**	2126/81
Malerhaugveien 37		**Type:**	Boligsameie
0661 OSLO		**Eiere:**	Primato Eiendom AS
Organisasjonsnr:	931 807 927	**Seksjonsnr:**	81

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 371**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 122
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	249

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.02.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**4 933**
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 684
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd		249
Neste endring:	**01.03.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**3 371**
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		3 122
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd		249

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	11 347
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 146 414

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	11 347	Andre inntekter:	263
Annen formue:	0	Utgifter:	89		

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	130/79 - seksjon:81		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9358

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3662988

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.10.2023	Første innflytting:	06.10.2023	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Malerhaugveien 37		

Fasiliteter:

Forretningsfører må ha opplysninger dersom garasjeplass ikke medfølger boligen ved salg.

Boligopplysninger:

Sameiet Malerhaugkvartalet	**Vår ref.:**	2126/81
Malerhaugveien 37	**Type:**	Boligsameie
0661 OSLO	**Eiere:**	Primato Eiendom AS

Organisasjonsnr: 931 807 927

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.



INNKALLING 2025

Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 320.000,- godkjennes

5. Andre saker

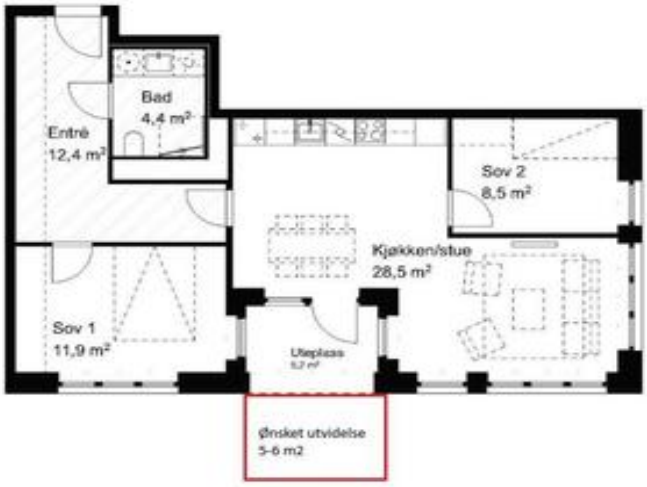
5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77

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

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

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

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


Bad
4,4 m²
Entré
12,4 m²
Sov 2
8,5 m²
Kjøkken/stue
28,5 m²
Sov 1
11,9 m²
Uteplass
Ønsket utvidelse
5-6 m2






0
1
2
3
4 m







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

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

Bakgrunn:

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

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

Forslag til vedtak:

1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.

2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.

3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Begrunnelse:

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

Konklusjon:

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

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

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer stiller til valg for styret i Sameiet:

André Gulbrandsen 2 år (ønsker gjenvalg)

Oda Sjøberg 2 år (foreslås - ny kandidat)

Håvar Alexandersen 1 år (foreslås - ny kandidat)

Er ikke på valg før til neste år:

Tor Karlsen (2024 - 2026)

Følgende personer har trukket seg siden forrige årsmøte:

Hedda Haugen

Elisabeth Sie Andersen (flyttet)

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Balanse 2024 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Sted:_____ Dato:_____

Rune Berge
Styreleder

Andre Gulbrandsen
Styremedlem

Jonathan Luu
Styremedlem

Elisabeth Sie Andersen
Styremedlem

Hedda Haugen
Styremedlem

Tor Karlsen
Styremedlem

Ana Celebic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge

Styremedlem, Tor Karlsen

Styremedlem, Andre Gulbrandsen

Styremedlem, Ana Celebic

Styremedlem, Elisabeth Sie Andersen

Styremedlem, Hedda Haugen

Styremedlem, Jonathan Luu

Varamedlem, Vegar Botn

Varamedlem, Rune Thuv

Varamedlem, Helene Hommelsgård

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

Virksomhetens art

Sameiet Malerhaugkvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Malerhaugkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931807927

Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Malerhaugkvartalet er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3662988. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid 2024

Årsmelding 2024 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styrets primæroppgaver

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

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

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

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

Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Styret har i løpet av året mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende. De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler bl.a. reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje.
For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.
Årsmøtet 2024 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen.
Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlige runder og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.
Vi har også en del dialog og møter med det interne borettslaget M41. De har rettigheter på bruk av adkomst, utearealer, avfallstasjoner og takterrasse. I tillegg deler vi på garasjeanlegget. Vi har derfor inngått flere avtaler sammen med styret i M41, og borettslaget faktureres etter brøk basert på avtale om kostnadsfordeling og viderefakturering.

Økonomi

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

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

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

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

Fjernvarme/individuelle målere

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

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

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

Felleslokalene

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

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

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

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

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

Uteområdene

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

Brannsikkerhet

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

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

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

Sikkerhet i garasje og fellesarealer

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

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

Sosialt

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gerhard Glittfjell

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 320.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av markterrasse seksjon 77

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

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Bakgrunn:

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

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

Forslag til vedtak:

1) Loftstuen skal kun være tilgjengelig for utleie annenhver helg i vår-og sommerhalvår (fra april til september), for å begrense støyplager for øvrige beboere.

2) Barneselskap, dåp ol. kan bookes hver helg etter avtale med styret.

3) Styret skal vurdere og godkjenne alle bookinger av loftstue for å sikre at det ikke oppstår konflikt med fastsatte regler.

Begrunnelse:

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

Konklusjon:

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

0 stemmer for forslaget.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Rune Berge foreslås som leder (2 år - gjenvalg)

Vedtak:
Valgt ble: Rune Berge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer stiller til valg for styret i Sameiet:

André Gulbrandsen 2 år (ønsker gjenvalg)

Oda Sjøberg 2 år (foreslås - ny kandidat)

Håvar Alexandersen 1 år (foreslås - ny kandidat)

Er ikke på valg før til neste år:

Tor Karlsen (2024 - 2026)

Følgende personer har trukket seg siden forrige årsmøte:

Hedda Haugen

Elisabeth Sie Andersen (flyttet)

Vedtak:
Valgt ble: André Gulbrandsen for 2 år.

Valgt ble: Oda Sjøberg for 2 år.

Valgt ble: Håvar Alexandersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ana Celebic (1 år)

Rune Tuv (1 år)

Anne Camilla Auestad (1 år - NY)

Vedtak:
Valgt ble: Ana Celebic for 1 år.

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år.

Valgt ble: Anne Camilla Auestad for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Gerhard Flittfjell/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2024

Sameiet Malerhaugkvartalet

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00
Aktivitetsrommet, Malerhaugveien 39(inngang v/sykkelrom)

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 – Aktivitetsrommet, Malerhaugveien 39(inngang v/sykkelrom)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av energiforbruk

5.2 Husordensregler

5.3 Selskapslokalene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

5.2 Husordensregler for Sameiet Malerhaugkvartalet

Styret fremmer forslag om å vedta, se vedlagte husordensregler.

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

5.3 Utleie av selskapslokalene til beboere i brl M41

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Balanse 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Balanse 2023 Sameiet Malerhaugkvartalet

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

Sted:_____ Dato:_____

Rune Berge
Styreleder

Carolin Molter
Styremedlem

Rolf. C. Baardvik
Styremedlem

Hedda Haugen
Styremedlem

Jonathan Luu
Styremedlem

Andre Gulbrandsen
Styremedlem

Ana Celebic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 23.06.2023. Innflytting i flere trinn fra mars- oktober 2023.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av trinnvis innflytting i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	225 580	0
6340 Heisalarm	51 953	0
6341 Brannalarm	2 213	0
6360 Annet renhold	12 404	0
6361 Fast renhold	234 293	0
6364 Matteleie	31 556	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 805	0
6392 Containerleie/tømming	59 168	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 138	0
Sum	**702 108**	**0**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 890	0
6525 IT utstyr	203 921	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	80 021	0
6552 Driftsmateriell	438	0
Sum	**288 270**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 - Andre kortsiktige fordringer

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

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	2 109 874	2 109 874
Sum opptjent egenkapital	**0**	**2 109 874**	**2 109 874**
Sum egenkapital	**0**	**2 109 874**	**2 109 874**

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2980 Andre påløpte kostnader	497 976	0
Sum	**497 976**	**0**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Malerhaugkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Malerhaugkvartalet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Malerhaugkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Fåvang, Hamar, Haugesund, Kirkenes, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Strømsø, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: U5WPD-XPVUP-3I1LV-7BP36-Y04E6-FHW4W

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: U5WPD-XPVUP-3I1LV-7BP36-Y04E6-FHW4W

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-24 06:19:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U5WPD-XPVUP-3I1LV-7BP36-Y04E6-FHW4W

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Malerhaugkvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Malerhaugkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931807927 Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Styrets arbeid

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

I løpet av perioden har styret mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende. De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler oftest reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje.

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

Hva har styret gjort det siste året?

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

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

Garasjeanlegget

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

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

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

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

Informasjon til beboerne

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

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

Oppgradering av felleslokaler

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannsikkerhet

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

Vi har hatt få falske alarmer det siste året, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk fordi vi sparer en utrykning fra Avarn. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leiligheten, har du tre minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbakestille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret, Avarn eller Oslo Brann og Redningsetat (OBRE).

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

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

Annen praktisk informasjon

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

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

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

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

§2 Ro

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Sikkerhet

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

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

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

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

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

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

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

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver 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.

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

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

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

§ 7. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Heis

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

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

§ 10. Takterrasse

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

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

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

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

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

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

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

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

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

§ 12. Dyrehold

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

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 17. Endring av husordensreglene

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:	Adresse:
Sameiet Malerhaugkvartalet	Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____(dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Aktivitetsrommet, Malerhaugveien 39

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Vegar Botn

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 44
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Individuell avlesning og avregning av fjernvarme-forbruk

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

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

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

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt

5.2 Husordensregler for Sameiet Malerhaugkvartalet

Styret fremmer forslag om å vedta, se vedlagte husordensregler.

Vedtak:

Styrets forslag til husordensregler ble enstemmig vedtatt

5.3 Utleie av selskapslokalene til beboere i brl M41

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

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

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Tor Karlsen for 2 år

Valgt ble: for Elisabeth S. Andersen for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år

Valgt ble: Vegard Botn for 1 år

Valgt ble: Helene Hommelsgård for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Sameiet har ingen valgkomite for kommende periode

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Vegard Botn/s/

Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugkvartalet,
org. nr. 931 807 927

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, 23.06.2023 og sist endret under årsmøtet 13.05.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Malerhaugkvartalet («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 193 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 130, bnr. 79 i Oslo kommune («Eiendommen»).

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

- private uteplasser

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonen: I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonene rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra styret. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

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

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

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Parkering

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel 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, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel 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.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

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

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

(7) Individuell avlesning og avregning av fjernvarmeforbruket, slik at hver seksjon betaler for eget målt forbruk av fjernvarme til gulvvarme og varmtvann. Fjernvarme kostnader i sameiet som ikke måles eller knytter seg til den enkelte seksjon fordeles etter sameiebrøk.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og 4-6 styremedlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

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

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

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

§2 Ro

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Sikkerhet

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

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

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

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

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

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

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

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver 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.

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

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

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

§ 7. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Heis

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

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

§ 10. Takterrasse

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

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

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

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

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

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

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

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

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

§ 12. Dyrehold

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

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

§13. Brudd på husordensreglene

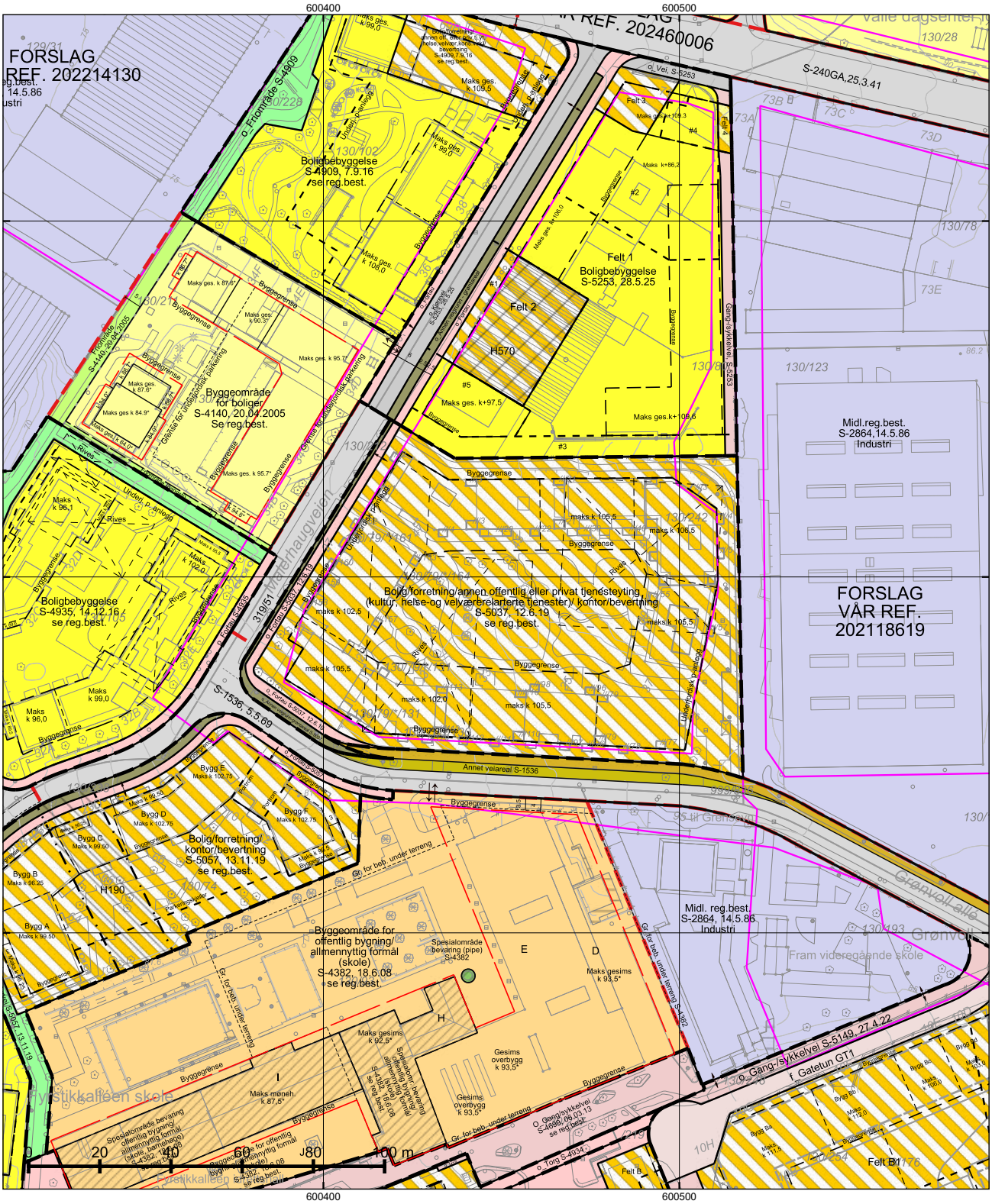
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

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

§ 17. Endring av husordensreglene

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

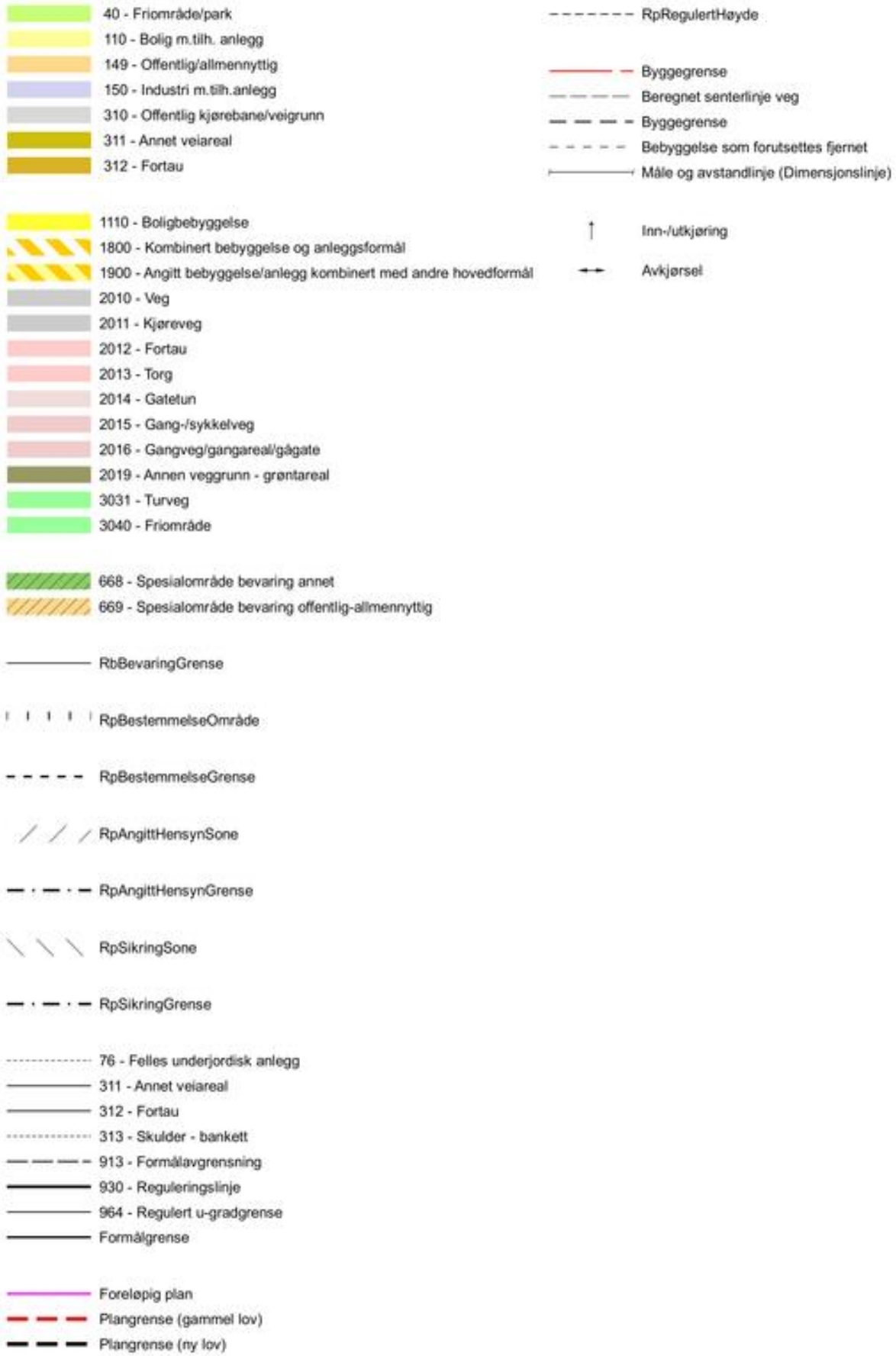
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

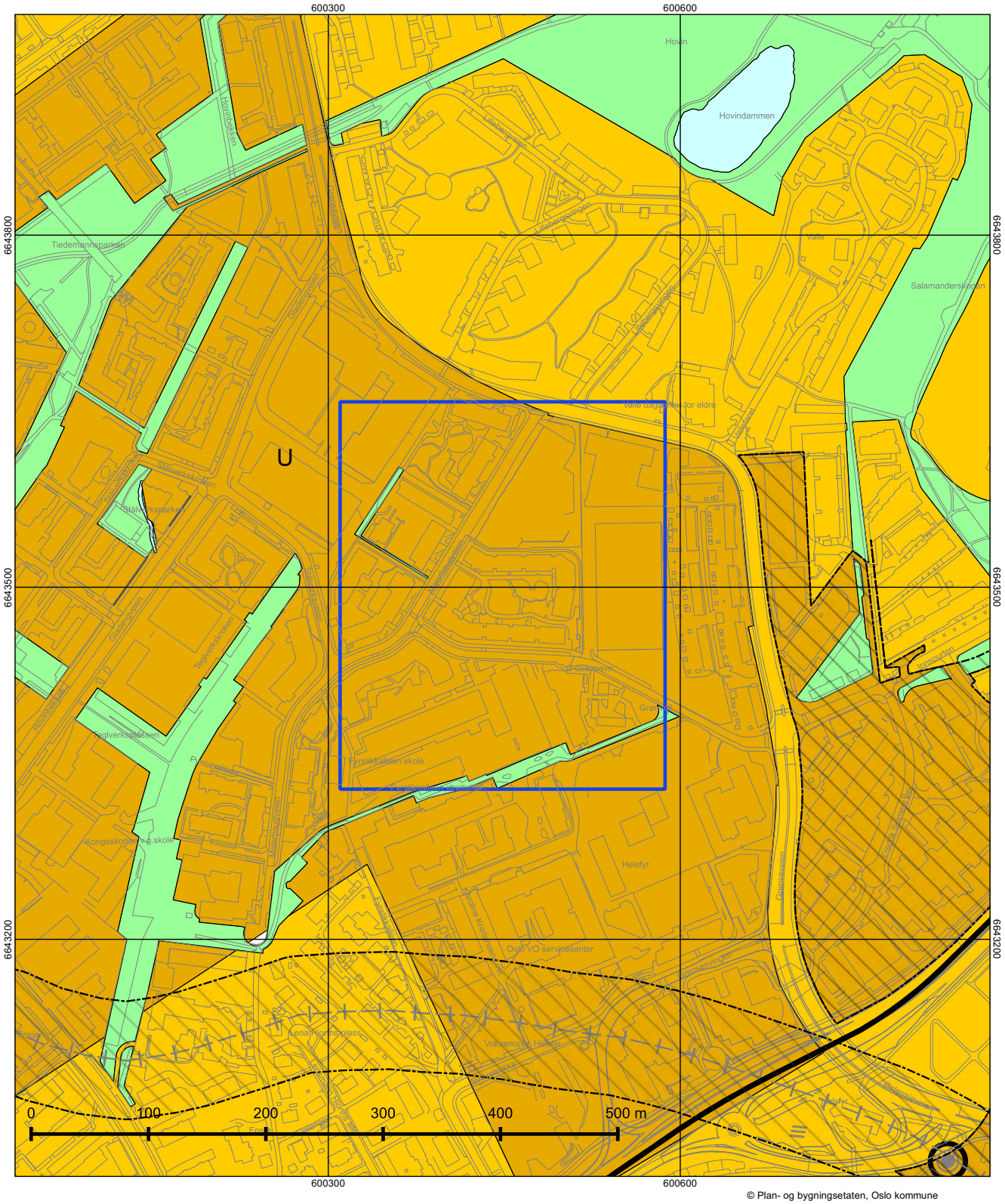
PlottID/Best.nr: 151976/ 86525378
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/79

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: 21.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151976/86525378
Deres ref.:

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-5037

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 25

Vedtaksdato: 12.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201613113
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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 25, Ensjø

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 103/79
Kartnummer OIB-201613113-2, datert 09.11.2017 og revidert 03.10.2018.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger, samt næringsarealer i krysset Malerhaugveien/Grønvoll allé på en bymessig måte som styrker Ensjø som en utvidet del av indre by.

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse og velværerelaterte tjenester)/ kontor/ bevertning

1.1.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 18.600 m² BRA.
Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal innpasses min 250 m² BRA og maks 350 m² BRA til forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse og velværerelaterte tjenester)/ kontor/ bevertning i krysset Malerhaugveien/Grønvoll allé.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Innenfor de øverste 4,5 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt støyskjerming og pergolaer for takterrasser innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate. Støyskjerming og pergola kan være inntil 2,5 m høye.

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense underjordisk p-anlegg.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjon inngår ikke i beregning av utnyttelse. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

1.1.3 Utforming

Generelt
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Næringsareal i 1.etasje mot krysset Malerhaugveien/Grønvoll skal være henvendt mot offentlig gate og ha en åpen karakter med en utstrakt bruk av glass.

Fasadelengde
Fasadelengder på 40 m eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre.

Balkonger
Balkonger tillates kraget ut inntil 2 m ut fra fasadeliv, og over byggegrense.

Tak
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg, takoppbygg og støyskjermer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

1.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.
Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord.

1.1.5 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier i gårdsrommet og felles takterrasser.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 100 cm jorddybde.

Det tillates etablert forhager mot Grønvoll allé med dybde inntil 2 meter. Forhager skal skjermes fra fortau med beplantning i varierte høyder som fremstår som en integrert del av grønnstrukturen i Grønvoll allé.

I nordre og østre ytterkant av planområdet skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Malerhaugveien og Grønvoll allé. Gangveien skal være universelt utformet og opparbeides med minste bredde på 2 meter og en buffersone mot bygg med en bredde på minimum 3 meter. Buffersonen skal beplantes for å skjerme for innsyn. Ved eventuelle innganger fra gangveien tillates det møblering og sykkelparkering etablert i buffersonen.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20 % av felles takterrasser skal ha minimum 40 cm vegetasjonsdekke som beplantes med robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal etableres fellesfunksjoner i tilknytning til uteoppholdsareal på tak som felleskjøkken, toalett, felles bod og oppbevaring. Det bør også etableres pergola med tett tak som sikrer ytterligere oppholdskvaliteter på takterrassen.

1.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.1.7 Avkjørsel

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

1.1.8 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 til 0,8 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 5,4 til 6,6 plasser per 1000 m^2 BRA forretning
Fra 1,2 til 2,2 plasser per 1000 m^2 BRA kontor
Fra 1,8 til 2,4 plasser per 10 årsverk for service
Fra 0 til 0,2 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 18 plasser per 1000 m^2 forretning
Fra 21 plasser per 1000 m^2 kontor
Fra 6 plasser per 10 seter for bevertning
Fra 6 plasser per 10 årsverk for service

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Minimum 5 % av bilplassene skal avsettes til forflytningshemmede.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr

1.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

Overvannshåndtering

Overvann skal ta 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 de tilliggende arealene. Det skal søkes bruk av mest mulig åpen overvannshåndtering i henhold til føringer gitt i VPOR for Ensjø.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Kvalitetsplan for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. Kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

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

2.1 Fortau

Fortau langs Grønvoll Allé og Malerhaugveien skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

2.2 Annen veigrunn – grøntareal

Annen veigrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealet skal opparbeides med beplantning og det skal legges til rette for overvannshåndtering.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en byggeplan for offentlige samferdselsanlegg. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

4 Før igangsettingstillatelse

Grønvoll park

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal Grønvoll park være sikret opparbeidet.

Grønvoll allé

Før det gis igangsettingstillatelse skal Grønvoll allé, mellom Malerhaugveien og Grønvoll park, være sikret opparbeidet med nytt gatesnitt og trerekke.

5 Før bebyggelse tas i bruk

Fortau og annen veggrunn – grøntareal i Malerhaugveien og Grønvoll allé

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Malerhaugveien skal fortau og annen veigrunn- grøntareal langs Malerhaugveien og Grønvoll allé, være opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.06.2019 sak 141 med endring av 18.12.2020 sak 442.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
MALERHAUGVEIEN 37

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525378
8945611

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 79

Vi viser til bestilling av 20260121 for MALERHAUGVEIEN 37.

GNR. 130 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.2023.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9601.1 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 41 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600350
600400
600450
600500
600550
6643550
6643500
6643450
130/211
130/204
130/213
130/80
130/123
73E
130/242
130/79/*/161
130/79/*/164
130/79
130/105
130/79/*/131
130/79/*/130
130/238
130/74
999/836
til Grensevn.
Grønvoll alle
130/193
Grønvoll
Malerhaugveien
34A
34B
34C
34D
34E
34F
36
32A
32B
32C
32D
32E
32F
23B
23C
23D
25
27
29
31
33
35
37
39
41
43
45
47
62
66
68
70
72
95
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

~~2571191~~ *Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon*

AVTALE

Doknr: 1403961 Tinglyst: 09.12.2022
STATENS KARTVERK

vedrørende

rettigheter for frittstående Nettstasjon

(heretter kalt **Avtalen**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Attivo Bolig Malerhaugen AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 130 bnr. 79 i Oslo kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) en frittstående Nettstasjon på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

b. Tiltaket

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonen:

a) Størrelse (grunnflate): ca. 9 m^2
b) Trasélengde kabel ca.: 22 meter
c) Trasébredde kabel ca.: 1 meter
d) Overdekning kabel ca.: 0,6 meter

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 1 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må

innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier dokumentasjon på hvor Nettstasjonens kabelanlegg befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Nettstasjon

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at det tilhørende kabelanlegg avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr. 0.

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Flytting/omlegging

Flytting/omlegging av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. **Særskilte avtalebestemmelser**

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

7. **Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. **Vedlegg**

Avtalen har følgende vedlegg:

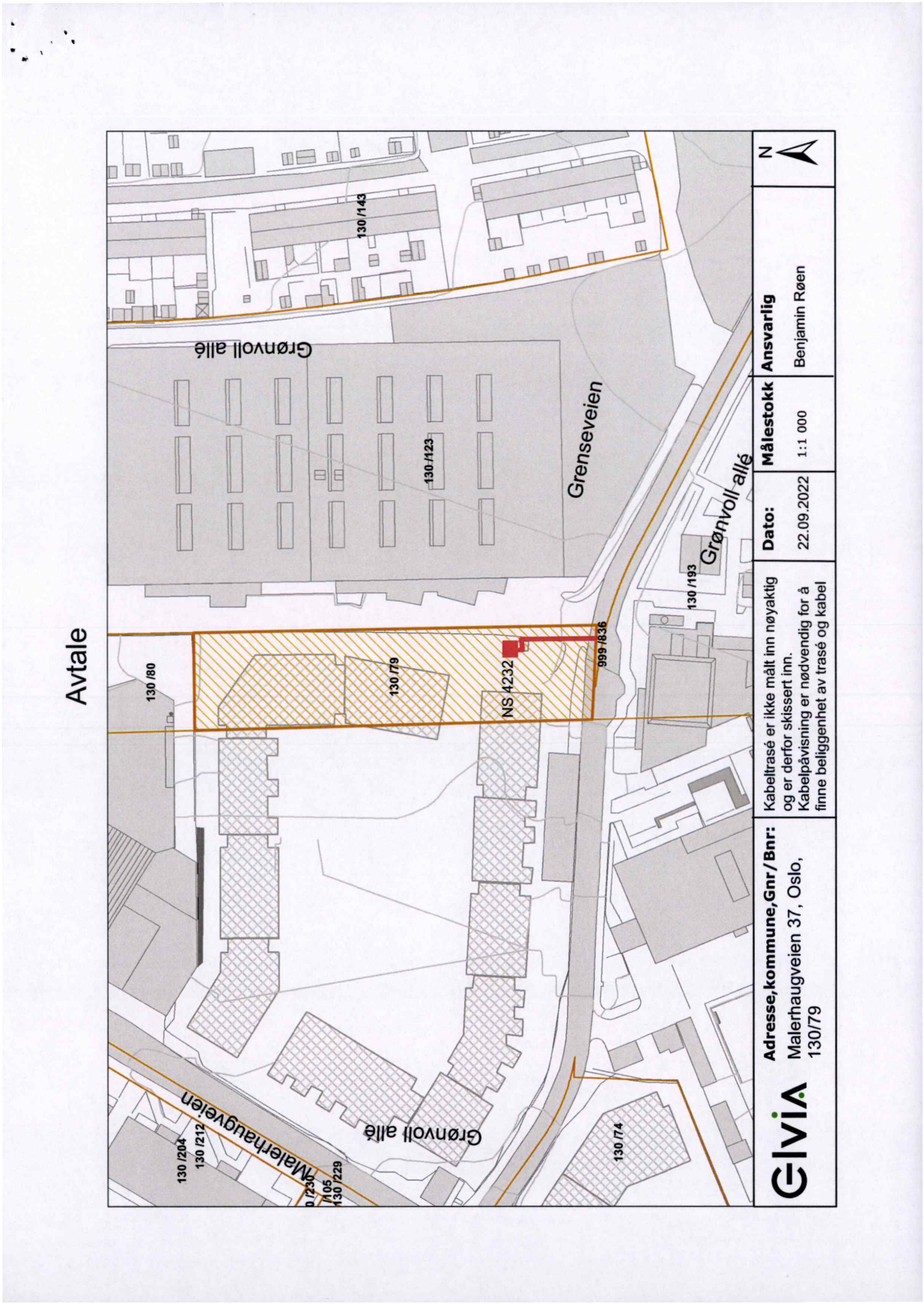
Vedlegg 1: Kart datert 22.09.2022 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	Oslo	Dato:	04.10.22	Sted:	Oslo	Dato:	26.09.2022

Styrets leder	
signatur:	
Blokkbokstaver:	Eva Marianne Aalby
Org.nr.:	916 497 261

Elvia AS	
NO 980 489 698 MVA	
Saksbehandler	
signatur:	Benjamin Røen
Blokkbokstaver:	Benjamin Røen


Avtale
Grønvoll allé
Grenseveien
Grønvoll allé
Malerhaugveien
Grønvoll allé
130 /143
130 /123
130 /80
130 /79
NS 4232
999 /836
130 /193
130 /74
130 /204
130 /212
130 /105
130 /229
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Malerhaugveien 37, Oslo, 130/79
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
22.09.2022
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Benjamin Røen
N

Attivo Bolig Malerhaugen AS
Parkveien 53B
0256 Oslo
orgnr 916497261

ERKLÆRING OM ALLMENNEHETENS TILGANG TIL AREALER

Erklæring om allmennhetens tilgang til arealer på Malerhaugveien 25, gnr/bnr 130/79 i Oslo kommune (heretter «Eiendommen»)

Gangforbindelse langs Eiendommens nordlige og østlige side fra Malerhaugveien i Eiendommens nordvestre hjørne til Grønvoll alle i Eiendommens sørøstre hjørne slik som vist på vedlagte illustrasjonskart, skal være tilgjengelig for allmennheten.

Denne rettighet skal tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommen. Rettighetshaver er Oslo kommune org. nr. 958 935 420 ved Plan- og bygningsetaten (heretter «Oslo kommune») på vegne av allmennheten. Sletting eller endring av rettigheten kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune. Dersom planforslaget i sak 201613113 ikke vedtas kan Oslo kommune begjære denne erklæringen slettet fra Eiendommen.

Underskrifter:

For eiendom
gnr. 130 bnr. 79

Oslo 17.10.18 _____

Sted Dato Hans Christian Andersen for Attivo Bolig Malerhaugen AS org. nr. 916 497 261

Doknr: 1470394 Tinglyst: 29.10.2018
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
SK


PLANOMRÅDE
BYGGEGRENSE
GANGVEI
MALERHAUGVEIEN 25
VEDLEGG TIL ERKLÆRING OM ALLMENNHETENS TILGANG
SITUASJONSKART 1:500 / A3
a-lab 27.08.18
A_L 1 3
Grønvoll allé
95 til Grensevn
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
Org nr. 971 040 823

Oslo

Doknr: 541322 Tinglyst: 26.05.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202214075 -7.

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 130/79, 241, 242.

1. Fellesareal (anleggseiendom)

Gnr. 130 bnr. 241 (anleggseiendom) skal være til felles bruk for gnr. 130 bnr. 79 og 242.

2. Uteoppholdsareal

Gnr. 130 bnr. 242 skal ha bruksrett til utearealene på gnr. 130 bnr. 79.

3. Uteoppholdsareal (takterrasser):

Gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 skal gjensidig ha rett til bruk av hverandres takterrasser, inkludert atkomstrett til takterrassene.

4. Atkomstvei

Gnr. 130 bnr. 241 (anleggseiendom) og gnr. 130 bnr. 242 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Malerhaugveien over gnr. 130 bnr. 79, som vist med blå farge på kart.

5. Atkomstvei

Gnr. 130 bnr. 79 og 242 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i parkeringskjeller gnr. 130 bnr. 241, for atkomst til parkeringsplasser og for tilgang til egne atkomster/innganger fra parkeringskjeller.

Rett kopi bekreftes
Sign:

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

6. Sykkelparkering:

Gnr. 130 bnr. 79 skal ha bruksrett til 233 sykkelparkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 130 bnr. 241, inkludert atkomstrett til sykkelparkeringsplassene.

7. Boder:

Gnr. 130 bnr. 79 skal ha bruksrett til 197 boder i anleggseiendom gnr. 130 bnr. 241, inkludert atkomstrett til bodene.

8. Reparasjoner og vedlikehold:

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 skal gjensidig ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

9. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 (ledningseiere) skal gjensidig ha rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer frem til hovedledninger / felles stikkledninger.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

10. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
130	79, 241, 242

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Rett kopi bekreftes
Sign:

Saksnr: 202214075 -7
Rettighetserklæring

Side 3 av 4

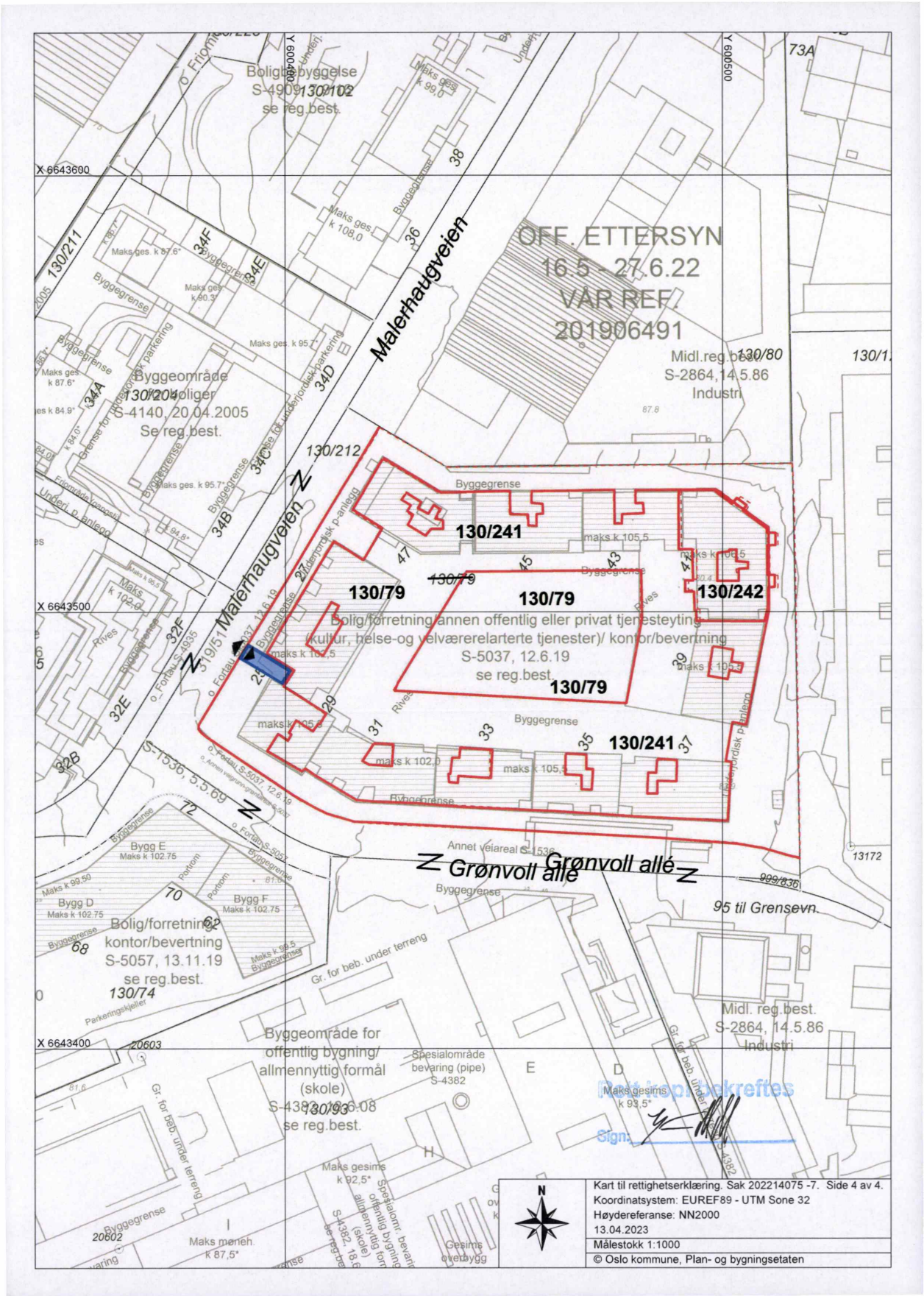
Underskrifter:

For eiendommene
130/79, 241, 242:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	26/4-23	Attivo Bolig Malerhaugen AS E. Marianne Akby Hjemmelshaver	916497261

Personnr.
190665 [redacted]

Rett kopi bekreftes
Sign:


OFF. ETTERSYN
16.5 - 27.6.22
VÅR REF.
201906491
Malerhaugveien
Grønvoll allé
130/241
130/79
130/242
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse-og velværerelarterte tjenester)/ kontor/bevertning
S-5037, 12.6.19
se reg.best.
Bolig/forretning kontor/bevertning
S-5057, 13.11.19
se reg.best.
130/74
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole)
se reg.best.
130/93
Byggeområde boliger
S-4140, 20.04.2005
Se reg.best.
130/204
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Kart til rettighetserklæring. Sak 202214075 -7. Side 4 av 4.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
13.04.2023
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2025
	202009555 - 140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Dyrhol Riise	

Adresse: MALERHAUGVEIEN 25 - 47 Eiendom: 130/79/0/0
Tiltakshaver: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS Søker: SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 19.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009555			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	05.06.2020	1/41
Plan kjeller	A20-08	02.07.2021	51/8
Plan under- og 1. etasje	A20-01	02.07.2021	51/9
Plan 2. etasje	A20-02	02.07.2021	51/10
Plan 3. etasje	A20-03	02.07.2021	51/11
Plan 4. etasje	A20-04	02.07.2021	51/12
Plan 5. etasje	A20-05	02.07.2021	51/13
Plan 6. etasje	A20-06	02.07.2021	51/14
Takplan	A20-07	02.07.2021	51/15

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



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D. 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A		02.07.21	Ajourført planer	AJB	DA

Attivo Bolig Malerhaugveien AS

Malerhaugveien 25
Ensjø Gnr/bnr 130/79
Plan 2

Søknad om Rammetillatelse

Plan 2

Dato:	05.06.2020
Fil nr:	M25_Hovedfil
Sign | kontr:	AJB | DA
A1:	
Tegn nr:	A20-02
Rev:	A

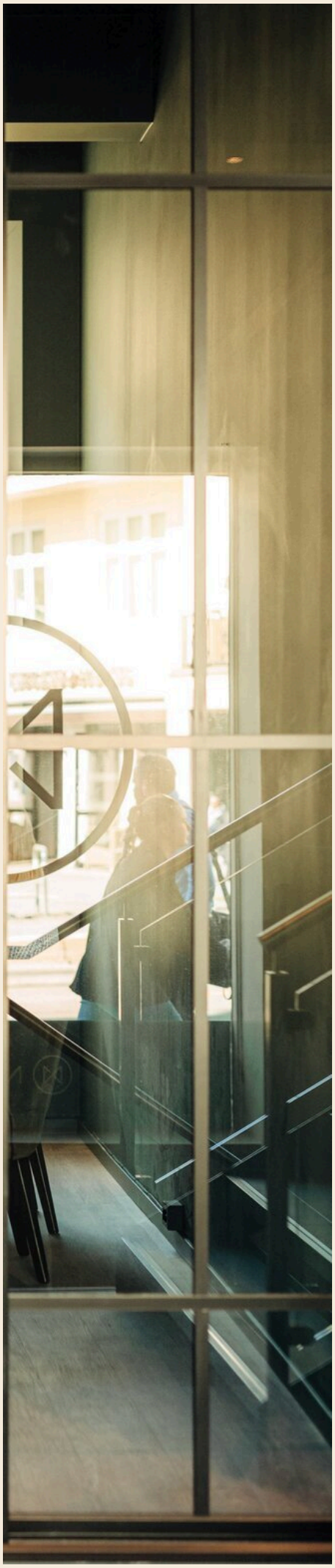
E03_v02

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 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: 14-0738/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 37 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 79, snr 81 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: