



Malerhaugveien 34D

— Velkommen til

Malerhaugveien 34D



— Ensjø



Flott 3-roms selveier med sydvendt balkong på 11 kvm i bygg fra 2013
- Garasjeplass* - heis og sentral beliggenhet

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 224,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Joakim Hjelm har gleden av å presentere en lys og moderne 3-roms beliggende sentralt til på Ensjø. Her bor du i nærheten av parker, butikker, kaféer og kollektivtransport. Leiligheten holder en god standard med noe normal bruksslitasje fra byggeår 2013. Boligen har gjennomgående romslige rom med flotte møbleringsmuligheter, samt store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp. Direkte adkomst til sydvendt balkong på 11 kvm, samt egen garasje plass.

Fremtredende kvaliteter:

- God og romslig planløsning
- Balkong på 11 kvm
- *Muligheter for kjøp av egen garasje plass med el
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning
- Pent kjøkken med innredning fra Sigdal
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Intern bod i leiligheten
- Disponerer 1 kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett

Arealer og innhold

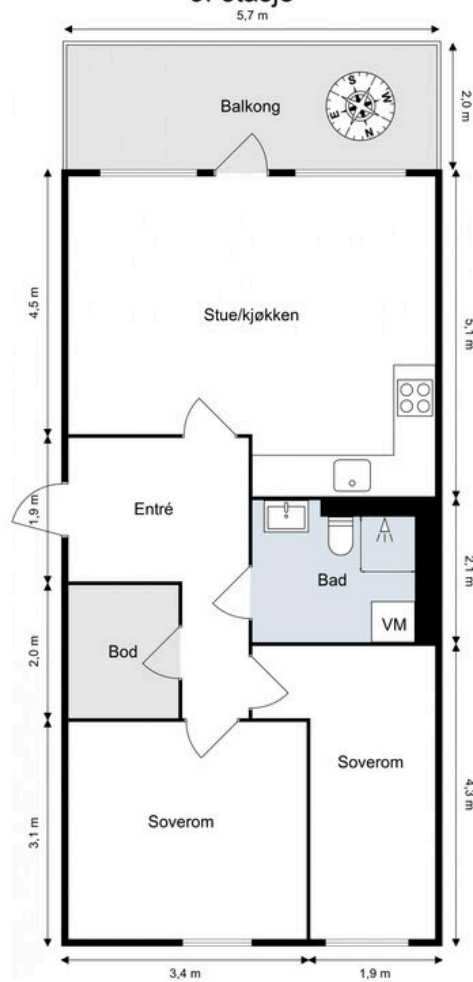
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

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

Malerhaugveien 34D, 0661 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme











FISK & VIN

beko























Informasjon

Malerhaugveien 34D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

21-0212/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Malerhaugveien 34D, 0661 OSLO

Gnr 130, bnr 204, snr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 130, bnr 204, snr 84 (ideell andel 1/67) i Oslo kommune

Selgere

Yu Zhong

Shan He

Kjøpesum og omkostninger

5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

145 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

159 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 959 050,- (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

2013

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 69 kvm

TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 64 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponere boligen 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard**Stue:**

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelig sammenkomster. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet som gir en sosial og luftig planløsning. Direkte adkomst til balkong, samt store vindusflater som gir rommet rikelig med naturlig lys.

Balkong:

Direkte adkomst via stuen til en usjenert, sydvendt balkong på ca. 11 kvm. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til sittegruppe, elektrisk grill og flott beplantning.

Kjøkk

Pent og funksjonelt kjøkken med innredning fra Sigdal. Lyse, glatte fronter,

benkeplate av laminat, lyse fliser og belysning over benkeplate. Kjøkkenet har videre opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert waterguard, samt avtrekk over kokeplass (boligen har balansert ventilasjon).

Bad:

Pent innredet bad fra byggeår med lys innredning med ovenpåliggende servant, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg og himling med malte plater.

Soverom:

Boligen har to soverom av god størrelse. Hovedsoverom med rikelig plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult og garderobeskap. Soverom to passer utmerket til gjesterom, barnerom eller kontor - alt etter eget ønske og behov. Begge rommene er lysmalte med laminat på gulv.

Entré:

Praktisk entré med god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe. Her er det plass til yttertøy, sko og personlige eiendeler. Dørtelefon med åpner er plassert lett tilgjengelig ved inngangsdøren. Via entréen har man direkte adkomst til intern bod med gode oppbevaringsmuligheter.

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

Parkering

Muligheter for kjøp av egen garasje plass med el. Plassen er registrert på gnr. 130, bnr. 204, snr. 84 med ideell andel nr. 1/67 (plassen er merket med 39). Det påløper månedlige fellesutgifter på kr.: 170,- for plassen (faktureres utenom

felleskostnadene til leiligheten), samt et administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 850,- og dokumentavgift på 2,5% ved tildeling av plass. Konferer med megler for mer info.

Garasjeanlegget består av 67 plasser hvorav 57 eies av sameierne og 10 av eksterne parter. Alle plassene har infrastruktur for elbillading, med 40 plasser per i dag utstyrt med ladere. Anlegget har god kapasitet og mulighet for økning ved behov. Etter programvareoppdateringer høste 2024 har systemet vært stabilt.

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet. Ingen kan eie mer enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet. Dersom garasje plasser selges utenom leiligheten har de andre sameierne forkjøpsrett.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Det har oppstått en sprekk i én av flisene under toalettet, Det er en skade på ett av listverkene på badet. I tillegg har badet dårlig vanddrenering, slik at vann samler seg på gulvet.

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

- Det er slitasje i parketten og hull i veggene. Kjøkkenviften har en ødelagt justeringsknapp.

Byggemåte

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

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2013.

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlig masser.

Grunnmur av betong.

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie (ikke besiktiget av takstmann).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Det registreres slitasjemerker på gulvoverflater i boligen, samt fuktmerke under kjøleskapet på kjøkkenet. Det ble utført fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Det ble ikke avdekt noe avvik
- Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad
- Det registreres sprekker i fliser under klosettet
- Eier opplyser at det til tider kan samle seg vann midt på baderomsgulvet hvor vann ikke ledes til sluk
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Det registreres svellemerker på servantinnredning
- Kjøkkenavtrekket er funksjonelt, men styringspanelet på ventilatoren er defekt eller mangelfullt, noe som medfører begrenset eller ingen mulighet for regulering

av avtrekket

- Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget

Innbo og løsøre

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

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.

Energiattest er basert på 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 varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Eier har ikke oppgitt informasjon om strømforbruk. Gjennomsnittlig strømforbruk nyere leilighet: 3 000/4 000 kWh i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 224,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, bredbånd og TV grunnpakke fra Telia, varmt tappevann, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Herav:

A-konto varmt tappevann kr. 1 261,00

Bredbånd kr. 72,00

Felleskostnader kr. 2 286,60

TV kr. 255,00

Felleskostnader kr. 350,00

Det faktureres 170,- pr. mnd for felleskostnader for garsjeplassen, dette faktureres utenom felleskostnadene til leiligheten.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 508 265,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 033 058,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Malerhaugveien 34 Sameie, orgnr. 912499529

Om sameiet

Malerhaugveien 34 Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav 83 seksjoner er leiligheter og en (seksjon 84) er garasjeseksjon som består av 67 eksklusive bruksrettigheter. Obos Eiendomsforvaltning er lagets forretningsfører. Vibbo blir benyttet som lagets informasjonsside.

Vedlikeholdsprosjekter:

Ingen større prosjekter ble utført i 2024/2025. I 2023 rehabiliterte laget betongdekke i U2 (garasjeanlegget) med ekstra innbetaling fra sameierne for å sikre korrosjon. Ved slutten av 2024 oppdaterte sameiet skilt på postkasser. Etter 12 år krever Malerhaugveien 34 Sameiet mer vedlikehold. Styret prøver å gjøre dette uten ekstra innbetalinger eller lån. Styret legger opp til å opparbeide midler for en vedlikeholdsplan for de neste fire til fem årene.

Planlagte vedlikeholdstiltak inkluderer:

- Beising av vinduer og dører (våren 2025, anbud innhentet)
- Vask og rengjøring av ventilasjonsanlegg (prioritert)
- Beising av utvendig treverk (utføres av den enkelte sameier ved behov)
- Installering av låser på avfallsbeholdere

Sameiet har vedtatt et prosjekt for utvendig beising av vinduer og dører. Dette gjelder spesielt overflater som er tilgjengelige fra balkong/terrasse.

Styret foreslår at den enkelte sameier selv er ansvarlig for å beise disse delene – enten ved å gjøre det selv, eller ved å leie inn maler for 750 kr per dør/vindu.

Sameiet tar ansvar for de fasade-delene som ikke er tilgjengelige fra leiligheten.

Det kan også bli en ekstraordinær innkreving, hvor denne andelen er beregnet til ca. kr 5 138, basert på eierbrøken.

Vedlikeholdsprosjekter i et lengre perspektiv i ikke prioritert rekkefølge:

- Rehabilitering av fasade
- Installere mengdemålere for kaldtvann
- Utskifting av utemøbler
- Oppussing av oppganger og uteanlegg
- Skifte lys i oppganger og fellesområder til LED med timere

- Utskifting av garasjeporter

Noen av disse prosjektene vil være omfattende og derfor kreve vedtak i generalforsamling.

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2025:

- Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp. Sameiet har ikke fått et endelig prisoverslag, men leverandør antyder ca. kr 10.000 pr brønn.
- Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig. Styret foreslår å gjennomføre dette nå i vår/sommer. Styret informerer om fremdrift. Forutsetter tilgang fra leilighet.

Generelt vedlikehold av sameiet må påregnes.

Innkalling til årsmøte med protokoll for 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue

Kr 10 421,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415,-
- Driftskostnader -3 217 801,-
- Driftsresultat = 340 614,-
- Netto finans +9 467,-
- Overskudd = 350 081,-

Inntektene endte på 3 558 415kr som er 34 391,- lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere ladeinntekter.

Driftskostnadene endte på 3 217 801,- som er 524 279,- lavere enn i 2023. Dette tilsvarer en kostnadsreduksjon på 14%. Hovedårsaken til nedgangen skyldes at sameiet i 2023 gjennomførte en rehabilitering av garasjegalvet i U2 som ble belastet med 852 356,-.

I 2024 har sameiet hatt enkelte store kostnader på rør, heis og utskifting av postkasseskilt. Disse kostnadene er ikke nødvendigvis gjentakende og har i 2024 utgjort i sum 294 612,-.

Resultatet viser et overskudd (positivt resultat) på 350 081,- for regnskapsåret 2024.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 858 723,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke skape urimelig sjenanse hos naboene. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 6393782

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 590 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket ved Ensjø sentrum. En bydel som har vært / er under stor utvikling, der gamle industriområder gradvis har blitt byttet ut med bo-, skole- og grøntområder. Visjonen er å utvikle en bydel for urbane mennesker som setter pris på natur. Det er kort vei til butikker og kaféer på Fyrstikktorget, Hasle Torg og Ensjø, og en godt utviklet infrastruktur gjør

det lett å komme seg til og fra sentrum med kollektivtransport. Vinslottet på Hasle har etablert seg som et nytt og populært møtested og ligger i Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Herav kan bl.a. 8 Fish sushi, Samson bakeri og pizza, Hasle Gastropub, Sugar&Spice, Houz (lekkert interiør), Kitch'n, Apotek 1, Auster Salon, Kutt, Claire, Synsam, Spar og Sterk Helse nevnes. Her finner du også Minislottet hvor barna stortrives. Her finner du innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek. Aller nærmest boligen finner du Fyrstikktorget, med bl.a postkontor, vinmonopol, baker og Karolines Spiseri og Pub.

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

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

Oslo sentrum og handelsområdet Alnabru er godt innen rekkevidde via offentlig

kommunikasjon og bil. Det er gåavstand til Intility Arena og nye Jordal Amfi for sportsinteresserte, og på sensommeren kan man oppleve Øyafestivalen i Tøyenparken. Det åpnes jevnlig nye spiseplasser og barer i nærheten, som gastropuben "Safe as Milk" på Ensjø og bydelskroen "Lun" på Hasle Torg. For småbarnsfamilier er det et stort fellesareal med bant annet lekeplass. I tillegg er det gangavstand til flere etablerte skoler og barnehager, og flere er planlagt i området rundt, se vedlagte nabolagsprofil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Det er under 700 meter til Ensjø T-banestasjon, herifra tar det deg kun 8 min inn til sentrum. 21-bussen som stopper 200 meter fra leiligheten tar deg enkelt blant annet til Grünerløkka og Tjuvholmen. Med bil fra Ensjø tar det ca. 10 min til Grønland, 9 min til Oslo S, 11 min til Ekeberg og 35 min til Oslo lufthavn. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, med T-banen kommer du deg enkelt til de fleste høyere utdanningsinstitusjoner i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.2013.

De originale plantegningene stemmer med dagens plantegning - disse følger vedlagt.

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.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4140, datert 20.04.2005. 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 plansak

Saksnummer: 202460006

Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen. 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 ferdselsarealer for myke trafikanter; ivaretagelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafiksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikanter. 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.

Sakstype: Detaljregulering

Pågående plansak

Saksnummer: 202214130

Saken gjelder: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole

Sakstype: Detaljregulering

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/>

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:

301/130/204/44:

11.02.2010 - Dokumentnr: 107561 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Malerhaugveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2013 - Dokumentnr: 145738 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2013 - Dokumentnr: 771868 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om allmenn ferdsel mellom Malerhaugveien og friområde

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune orgnr. 958935420

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2013 - Dokumentnr: 850145 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102

Rett til å benytte seg av spillvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2025 - Dokumentnr: 872458 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

01.07.2013 - Dokumentnr: 541310 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/5856

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 16 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 210,- 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 26. august 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Malerhaugveien 34D

Malerhaugveien 34D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 319 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 386 elever, 27 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 🚶 0.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min 🚶

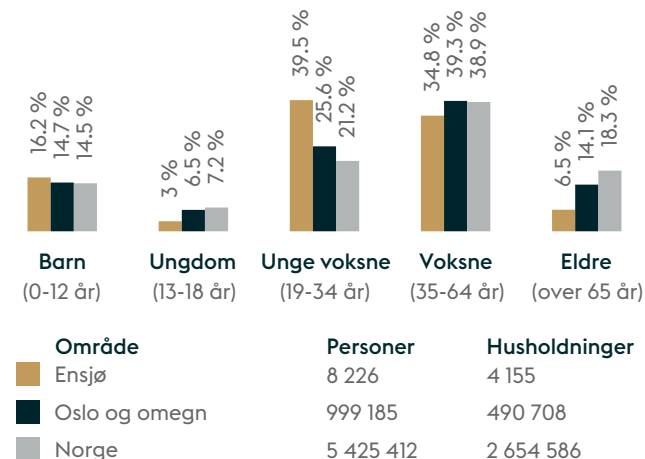
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 🚶 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	23 min 🚶 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚆 5.1 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...) 113 barn	3 min 🚶 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 🚶 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

🏊 Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min	♣️
🏊 Valle Hovin	10 min	♣️
🏊 Fresh Fitness Ensjø	8 min	♣️
🏊 SATS Hasle	10 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



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.

Utbytt dato
13. jul. 2025
Oppdragsnummer
21-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Malerhaugveien 34D, 0661 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Yu Zhong, Shan He	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. september 2018	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: 6393782 Forsikret i: Protector forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har oppstått en sprekk i én av flisene under toalettet, Det er en skade på ett av listverkene på badet. I tillegg har badet dårlig vandrenering, slik at vann samler seg på gulvet.

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Ja

Beskriv: Det er slitasje i parketten og hull i veggene. Kjøkkenviften har en ødelagt justeringsknapp.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

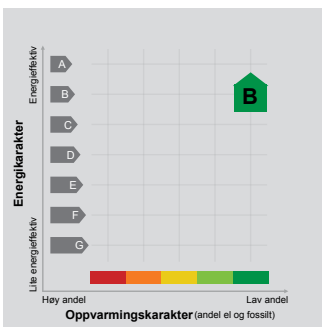
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0212/25



ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 34D
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300154894
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-150254
Dato	01.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7332
MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Gladengveien 2 REMA HK Ensjo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer til styret.
8. Forslag om å etablere lås på søplebrønner
9. Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig
10. Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser
11. Endring av vedtektene for Garasjesameiet.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Forslag til møteleder Besim Zekiri

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

For saker som gjelder garasje har den som eier av bruksretten 1 stemme pr bruksrett.

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anton Strand foreslått. Som protokollvitner ble Erik Midtvold Mæhlum og Svein Arne Solberg foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapskommentar

Sameiet har en solid økonomi og god likviditet. Hovedtallene til regnskapet vil kommenteres i de påfølgende avsnittene og for øvrig vises det til vedlagt årsregnskap, balanse og budsjett.

Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415 NOK
- Driftskostnader -3 217 801 NOK
- Driftsresultat =340 614 NOK
- Netto finans +9 467 NOK
- Overskudd =350 081 NOK

Inntekter:

Inntektene endte på 3 558 415 NOK som er 34 391 NOK lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere ladeinntekter, da vi gikk over til Movei og sameiet ikke hadde ansvar for faktureringen. Dette gir lavere inntekter og lavere kostnader. I forhold til budsjett for 2024 var inntektene som planlagt.

Driftskostnader:

Driftskostnadene endte på 3 217 801 NOK som er 524 279 NOK lavere enn i 2023. Dette tilsvarer en kostnadsreduksjon på 14 prosent. Hovedårsaken til nedgangen skyldes at vi i 2023 gjennomførte en rehabilitering av garasjegalvet i U2 som ble belastet med 852 356 NOK.

I 2024 har vi hatt enkelte store kostnader på rør, heis og utskiftning av postkasseskilt. Disse kostnadene er ikke nødvendigvis gjentakende og har i 2024 utgjort i sum 294 612 NOK. Like for like har sameiets underliggende kostnadsutvikling vært relativt flat.

Enkelte poster er vanskelig å forhandle som kommunale avgifter. Denne posten øker med 128 949 NOK eller 25% og fastsettes av Oslo kommune. Forsikring av sameiet øker også voldsomt. Her er det reforhandlet ny avtale for 2025 som bringer ned kostnaden betraktelig.

Resultat:

Regnskapet viser et overskudd (positivt resultat) på 350 081 NOK for regnskapsåret 2024.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 858 723 NOK.

Forslag til vedtak

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer til styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke honorar til styret.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden øker i takt med bygningens alder. Vi har hatt et lavt honorar i Malerhaugveien 34 sameie. Typisk samlet styrehonorar for sameier er mellom kr 1.750 til kr 3.000 per andel, men dette varierer sterkt.

Beløpet per enhet er ofte høyere for mindre sameier enn for større. Styrehonoraret var i 2024 kr 140.000, noe som tilsvarer kr 1.667 per enhet. Styret foreslår å øke dette med kr 654 per enhet til totalt kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

Sak 8

Forslag om å etablere lås på søplebrønner

Forslag fremmet av:

Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagstiller skriver:

Det er ofte fullt i søppelkassene, spesielt for papir og det virker å være en del naboer fra andre sameier og borettslag som kaster sitt søppel hos oss. Det er dermed ønskelig med tiltak. Etableringen vil medføre en kostnad i installasjon og distribuering av nøkler og/eller kodebrikke til eiere.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget og vil innhente prisoverslag. Målet er å implementere en kodelås med kodebrikke. En utfordring vi ser er at låsen må tåle stor belastning når lokket åpnes lukkes. Et alternativ vi vurderer er å benytte en lås med samme nøkkelseie som tidligere ble brukt på ytterdører, da vi allerede har nøkler til disse. Vi vil komme tilbake med en løsning på dette.

Vi har ikke fått et endelig prisoverslag, men leverandør antyder ca kr 10.000 pr brønn.

Forslag til vedtak

Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp.

Sak 9

Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig

Forslag fremmet av:

Forslaget er fremsatt av styret, og har også blitt støttet av flere sameiere i 2024 og 2025. Styret vil velge beste tilbud.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduer og terrassedører må beises av sameiet i henhold til vedtektene. Styret jobbet med dette i fjor høst, men det kan først utføres når været blir varmere. Vi innhentet tilbud fra tre malerfirmaer, men kun to responderte. Arbeidet krever bruk av lift og tilgang til terrasser uten å gå gjennom leilighetene.

Vi har to alternativer: Male vinduene i lukket eller innfelt posisjon. I lukket posisjon kan ikke innsiden av ytterkarmen kunne males. Alle åpne vinduer må være innfelt på male dagene; individuelle avtaler er umulige. Vinduer som ikke er innfelt vil bare bli malt der maler kommer til, noe som vil forringe resultatet. Det er eiers ansvar å sørge for at maler kommer til. Det er ingen risiko for søl selv om vinduene er innfelt.

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

Forslag til vedtak

Styret foreslår og gjennomføre dette nå i vår Styret informerer om fremdrift

Sak 10

Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag fra flere sameiere om mulighet for innglassing av terrasse. Vi har vært i kontakt med en leverandør angående råd og priser, og denne informasjonen er sendt ut til alle. Oppslutningen var lav, med 3-4 som har uttrykt interesse for å gjennomføre dette.

Å utarbeide en søknad koster cirka 30.000 kroner og gjøres av et konsulentfirma som har erfaring og kunnskap med slike prosesser. I tillegg kommer kommunens saksgebyrer. Den totale kostnaden for søknadsprosessen er anslått til 75-80.000 kroner. Søknaden vil gjelde hele sameiet, og en rammegodkjennelse vil være gyldig i 2 år.

Kostnaden for innglassing ligger mellom 150.000 og 250.000 kroner. Dette er avhengig om det må bygges ta og endevegger. Det er opp til den enkelte eier å bestille og dekke kostnaden for innglassing om en ønsker å ha dette.

Styret og fagpersoner mener at selv om en bare referere til å ha en slik godkjennelse vil påvirke salgsverdien av leilighetene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å gjennomføre søknadsprosessen, og at sameiet dekker kostnaden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å søke Oslo Kommune om tillatelse for innglassing av terrasser, samt at kostnaden dekkes av sameiet.

Sak 11

Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Forslag fremmet av:

Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag . Styret fremmer 1 forslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekten som foreslås endret er:

"§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass". Den delen av §6 det ønskes å endre er:

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Styret i Garasjesameiet har derfor rett til å nekte salg av ideelle andeler ut av Garasjesameiet dersom det aktuelle salget vil medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet.

Forslagsstilleren fremholder at setningen "Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet."

Forslagsstiller mener dette er feil. PBE-Oslo kommune har aldri stilt slikt krav, og ordlyden i vedtekten er feil. Forslagsstiller har vært i kontakt med etaten og har oversendt følgende sitater:

"Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:

Sitat 1: "Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdiggattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."

Sitat 2: "Eierseksjonsloven er en privatrettslig lov, kommuner setter ikke krav til hvem som skal eie de forskjellige parkeringsplassene."

Sitat 3: "Sameiet bestemmer hvilke plasser som skal eies av seksjonseiere og hvilke som kan selges."

Sitat 4: "Parkeringsnormen ivaretas i byggesaken, ikke i en senere seksjonering. Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet, men det er ingenting etaten kan ta stilling til."

**** Kommentar fra Styret:**

Da vedtektene ble skrevet, oppfattet forfatter av vedtektene at de 57 parkerings-plasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan var øremerket sameierne i Malerhaugveien 34 Sameie. Derfor ble kun de overskytende plassene tilbudt til eksterne eiere. Dette er bakgrunnen for formuleringen i vedtektene. Generalforsamlingen får ta stilling til om det var grunnløst å oppfatte dette slik.

Styret vil også bemerke SITAT4 fra PBE., *Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet"*

Pr i dag er kvoten på 10 plasser eiet av eksterne eiere. Dette betyr at det ikke kan omsettes flere eksternt. Styret har stoppet salgsprosesser etter dette og stilt krav om at de blir solgt internt.

Forslagsstiller har fremlagt 3 forslag til omformulering av denne delen av §6. Da alle forslagene er likelydende utenom fordelingen mellom internt eiet og eksternt eiet har vi valgt i de 2 andre forslagene kun å oppføre avsnitt 1.

Styret velger også å foreslå en omformulering av denne delen av §6. som refereres til som Forslag 4.

Forslag 1.

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Informasjon og gjennomsiktighet

En oppdatert oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, hvem som eier parkeringsplassen, når det ble godkjent at parkeringsplassen kunne eies av andre enn seksjonseiere i sameiet, samt eventuell venteliste på kjøp/salg av interne/eksterne parkeringsplasser, og annen eventuell relevant informasjon som sikrer gjennomsiktighet, likebehandling og forutsigbarhet i prosessene rundt fordeling av rettigheten til å eie parkeringsplass uten å eie seksjoner i sameiet, samt hva som skjer med eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil utarbeides, oppdateres og deles av styret. Oversikt og informasjon deles med alle seksjonseiere på Vibbo.

De fleste parkeringsplasser i sameiet som ikke er eid av seksjonseiere i sameiet har oppstått fordi leiligheter er solgt, men tidligere eier ikke har solgt parkeringsplassen sammen med leiligheten. Ved eventuelt salg av seksjon og/eller parkeringsplass skal selgers megler i forkant av salget benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Etter gjennomført salg skal selgers megler sørge for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Ved eventuelt kjøp av parkeringsplass skal kjøper i forkant av kjøpet kontakte styret, benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Kjøper skal også avklare med styret om vedkommende jfr. vedtektene til sameiet kan kjøpe parkeringsplassen, og for kjøpet finne sted dokumentere at kriteriene i vedtektene tilknyttet forkjøpsrett er overholdt. Etter gjennomført kjøp skal kjøper følge opp at selgers megler sørger for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Forslag 2:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 3:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 45 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 4:

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune fastsatte i 2013 at byggene i Malerhaugveien 34 skulle oppføres med minimum 57 parkeringsplasser. Malerhaugveien 34 boligsameie har bestemt at disse plassene skal være eiet av seksjonseiere i Boligsameiet. Da det er oppført 10 plasser utover kravet, har Boligsameiet bestemt at disse kan være eiet av eksterne eiere. Styret i Sameiet skal derfor nekte salg av ideelle andeler dersom det aktuelle salget vil medføre at maksimumsgrensen på 10 overstiges .

Styrets innstilling

Parkeringsplasser har blitt en mangelvare på Ensjø. I forbindelse med informasjonsmøtet om Grenseveien 71-utbyggingen, ble det orientert om hele Malerhaugveien ha sykkelfelt fra Grenseveien til sykkelveien langs E6. I den sammenheng vil alle parkeringsplasser langs Malerhaugveien bli fjernet, noe som vil gjøre parkering og gjesteparkering mere utfordrende. Det kan derfor være problematisk å selge flere av våre plasser. Antall låneforespørsler på FB i dag indikerer en tydelig underdekning av plasser.

I tillegg til fordeling av plasser vil forslagstiller Riise gi retningslinjer til styret for håndtering av Garasjesameiet. Styret administrerer regelverket for både boligandeler og parkeringsrettigheter. Vi har flere leiligheter som bebos av andre enn de som eier dem. Oversikter over dette legges heller ikke ut offentlig. Dette begrenses også på grunn av GDPR-lover som beskytter personvernet.

Forslagstilleren gir også oppgaver til styret som i dag utføres av megler ved eierskifte. Styret mener at det ikke skal opptre som et kontrollorgan for meglere. Meglere er ansvarlige for å sette seg inn i vedtektene og sørge for at de relevante registrene får informasjonen de trenger. Hvis meglere unnlater å gjøre dette, må selger og kjøper ta opp saken med megleren, ikke sameiestyret. I eierskifteprosessen skal det sendes melding til eierskifte@OBOS.no som oppdaterer våre registre, inkludert VIBBO.

Styret oppfatter Morten Riises forslag som et direktiv og arbeidsinstruks til styret mer enn en vedtekt.

Sameiets vedtekter, inkludert Garasjesameiet, legges ved. Den delen av vedtektene som foreslås endret er merket med gult. Styre mener vedtektene regulerer Garasjesameiet på en dekkende måte.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at teksten endres i samsvar med styrets forslag, samtidig som dagens fordeling av internt og eksternt eierskap beholdes.

Vedlegg

1. 17332 Malerhaugveien 34 Sameie (1).pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte**Innstilling**

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anton Strand

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry-Heidi Dahl

Valg av 1 styre-medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styre-medlem :

- Christian Erstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marita G. Andreassen

Valg av 1 valgkomite leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite leder:

- Erik L. Ryen

Valg av 1 valgkomite medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Helene Wirum

Styrets årsrapport**Styrets årsrapport for Malerhaugveien 34 Sameie i Oslo**

Årsrapport for året 2024/25

Innledning

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie presenterer med denne årsrapporten en oversikt over aktiviteter, økonomi og fremtidige planer for året 2025. Vårt mål er å sikre et trygt og trivelig bomiljø for alle beboerne.

Generelle opplysninger om Malerhaugveien 34 Sameie Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav 83 leiligheter og en (seksjon 84) er garasjeseksjon organisert under et eget garasjesameie.

Garasjesameiet består av 67 eksklusive bruksrettigheter og har egne vedtekter. Da majoriteten av plassene er tiltenkt disponert av sameierne, er garasjesameiet ikke registrert i Foretaksregisteret med eget organisasjonsnummer. Dette er også av kostnadshensyn. En egen enhet med organisasjonsnummer ville kreve separat forretningsførsel og administrativ infrastruktur.

Malerhaugveien 34 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912499529, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Malerhaugveien 34 A-F, gårds- og bruksnummer: 130/204. Malerhaugveien 34 Sameie har ingen ansatte, og forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS etter kontrakt.

Styrets sammensetning og tillitsvalgte Styret har i år bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder: Anton Strand, Oppgang E

- Nestleder: Besim Zekiri, Oppgang A

- Styremedlem: Gry Heidi Dahl, Oppgang B

- Styremedlem: Daniel Bjørneseth, Oppgang C (solgte og flyttet i 2024)

- Varamedlem: Marita G. Andreassen, Oppgang B

- Valgkomite: Erik L. Ryen, Oppgang D

- Valgkomite: Helene A. Wirum, Oppgang D

Aktiviteter gjennom året

Styremøter Det er gjennomført ni styremøter siden forrige årsmøte:

- Ett fysisk møte - Syv Teams-møter - En befarng av fellesarealer

Styret har en aktiv meldings gruppe der saker tas opp og løses fortløpende. Denne bidrar til at styret kan jobbe effektivt.

Dugnader Vi har gjennomført dugnad våren 2024 for å sette fellesarealene i stand etter vinteren, samt maling av slitte hagemøbler som vil måtte byttes ut på sikt. Utearealene trenger utskifting av betongheller og bekjempelse av ugress. Vi vurderer ytterligere forbedringer og vedlikehold for å sikre innbydende og funksjonelle uteområder. I forbindelse med dugnaden gjennomførte vi også beskjæring av busker og trær, med god deltakelse fra beboere og sameiere.

Vedlikeholdsprosjekter Ingen større prosjekter ble utført i 2024/25. I 2023 rehabiliterte vi betongdekket i U2 med ekstra innbetaling fra sameierne for å sikre mot korrosjon. Ved slutten av 2024 oppdaterte vi postkasseskiltningen. Informasjon om endring finnes på VIBBO.

Etter 12 år krever Malerhaugveien 34 Sameie mer vedlikehold. Styret prøver å gjøre dette uten ekstra innbetalinger eller lån. Vi legger opp til å opparbeide midler for en vedlikeholdsplan for de neste fire til fem årene.

Om vedlikehold skulle kreve ekstra innbetalinger, vil dette være gjenstand for ekstraordinær GF. Denne vil bli gjennomført digitalt for at flest mulig kan delta i beslutningen.

Planlagte vedlikeholdstiltak inkluderer:

- Beising av vinduer og dører (våren 2025, anbud innhentet)
- Vask og rengjøring av ventilasjonsanlegg (prioritert)
- Beising av utvendig treverk (utføres av den enkelte sameier ved behov)
- Installering av låser på avfallsbeholdere

Vedlikeholdsprosjekter i et lengre perspektiv i ikke prioritert rekkefølge

- 1. Rehabilitering av fasade
- 2. Installere mengdemålere for kaldtvann
- 3. Utskifting av utemøbler
- 4. Oppussing av oppganger og uteanlegg
- 5. Skifte lys i oppganger og fellesområder til LED med timere
- 6. Utskifting av garasjeporter

Noen av disse prosjektene vil være omfattende og kreve vedtak i generalforsamling.

Garasjeanlegget Garasjeanlegget består av 67 plasser hvorav 57 eies av sameierne og 10 av eksterne parter. Alle plassene har infrastruktur for elbillading, med 40 plasser per i dag utstyrt med ladere. Anlegget har god kapasitet og mulighet for økning ved behov. Etter programvareoppdateringer høsten 2024 har systemet vært stabilt. Movels faktureringsløsning for individuell energibruk fungerer meget godt, med all energiforbruk til lading fakturert direkte til abonnenten. Mer informasjon finnes på VIBBO. Trådløst Wi-Fi er etablert i U2 og U1.

Garasjeportene, spesielt i U2, har utfordringer også grunnet uforsiktighet blant brukerne. Informasjon om dette er gitt via VIBBO.

Vedlikehold og serviceavtaler Sameiet har flere tekniske tjenesteavtaler, inkludert vaktmester, forsikring, energi og TV/internett. Styret arbeider med å reforhandle alle avtaler for kostnadsbesparelse. Ny avtale med Telia gir fleksibilitet til beboerne innen basispris inkludert i fellesutgifter. Ny forsikringsavtale med IF-Forsikring gir kostnadsreduksjon. Styret vil fortsette å søke bedre og mer kostnadseffektive løsninger når avtaler kommer opp til fornyelse.

Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Klager på bråk fra naboer og naboborettslag

Styret mottar klager på støy fra naboer i sameiet og fra boenheter utenfor Malerhaugveien 34 Sameie. Styret behandler klager som utgjør brudd på våre ordensregler. Når det gjelder støy utenfor vårt sameie, har styret

ikke myndighet til å gripe inn. Vi anbefaler at de som opplever slike forstyrrelser kontakter politiet og melder ordensforstyrrelser.

Det er også klager på intern arbeidstøy. Hvis dette foregår innenfor rammene av ordensreglene, kan styret ikke gripe inn. Vi oppfordrer alle til å vise hensyn til naboer.

Det henvises til Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Konklusjon

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie er fornøyd med årets aktiviteter og økonomiske resultat. Vi ser frem til å forbedre bomiljøet og sikre trivsel for alle beboere. Takk for samarbeidet og engasjementet gjennom året.

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
ORG.NR. 912 499 529, KUNDENR. 7332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 558 415	3 539 747	3 540 000	3 228 492
Ladeinntekter EL-bil		0	53 059	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 558 415	3 592 806	3 540 000	3 228 492
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 035	-19 740	-27 500
Styreonorar	4	-140 000	-135 000	-140 000	-195 000
Revisjonshonorar	5	-8 501	-7 935	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 910	-130 200	-136 700	-143 600
Konsulentonorar	6	-3 128	-3 819	-9 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-951 032	-1 650 537	-680 000	-622 000
Forsikringer		-275 105	-215 484	-276 000	-252 300
Kommunale avgifter	8	-639 823	-510 874	-704 000	-836 000
Ladekostnader EL-bil		0	-29 564	0	0
Energi/fyring		-234 001	-281 801	-294 000	-240 000
TV- anlegg/bredbånd		-334 360	-323 282	-326 000	-351 800
Andre driftskostnader	9	-475 201	-452 550	-528 400	-503 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 217 801	-3 760 080	-3 122 340	-3 186 500
DRIFTSRESULTAT		340 614	-167 274	417 660	41 992
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 916	7 355	2 500	10 000
Finanskostnader	11	-449	-4 064	-600	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 467	3 291	1 900	9 000
ÅRSRESULTAT		350 081	-163 984	419 560	50 992
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 081	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-163 984		

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
ORG.NR. 912 499 529, KUNDENR. 7332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 110	328
Forsukksbetalte kostnader		91 143	84 457
Andre kortsiktige fordringer		0	20 382
Energiavregning		0	12 543
Driftskonto OBOS-banken		1 017 651	852 381
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 084	0
Sparekonto OBOS-banken		138 971	134 123
SUM OMLØPSMIDLER		1 291 960	1 104 214
SUM EIENDELER		1 291 960	1 104 214
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		858 722	508 641
SUM EGENKAPITAL		858 722	508 641
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forsukksbetalte felleskostnader		53 374	66 621
Leverandørgjeld		257 300	528 952
Skyldige offentlige avgifter	13	9 255	0
Energiavregning	12	113 308	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		433 237	595 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 291 960	1 104 214
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2025

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Anton Strand

Besim Zekiri

Daniel Nordal Bjørneseth

Gry-Heidi Dahl



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 337 552
Kapitalinnkalling	400 011
Felleskostnader	348 600
TV	253 980
Parkering	136 680
Bredbånd	71 712
Lader	9 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 558 415

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 501.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 128
SUM KONSULENTHONORAR	-3 128

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 068
Drift/vedlikehold VVS	-14 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 040
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-289 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-180 630
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 753
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 032

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-332 263
Renovasjonsavgift	-307 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-639 823

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-446 815
Vakthold	-14 296
Renhold ved firmaer	-3 416
Andre fremmede tjenester	-1 877
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-145
Bank- og kortgebyr	-3 652
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-475 201

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257

SUM FINANSINNETEKTER	9 916
-----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-50
Renter og provisjon på kassekreditt	-399
SUM FINANSKOSTNADER	-449

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-521 400
SUM INNETEKTER	-521 400

KOSTNADER

Administrasjon (Techem)	37 199
Fjernvarme	343 753
Leie (Techem)	27 141
SUM KOSTNADER	408 093

SUM ENERGIAVREGNING	-113 307
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 084
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 171
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 255



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Malerhaugveien 34 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 34 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

2

Perinco Dokumentnr: 431Y3B-VCTU8-RVY4-TZ20R-A1.DOV-GBW89

VEDTEKTER for Malerhaugveien 34 Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1 Eiendommen - formål

Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 1.7.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 83 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheter, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkosninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

7.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 84 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 84 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilnyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold, Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anleggenger forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angående saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme og næringsseksjon 84 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

For næringsseksjon nr 84, Malerhaugveien 34 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret Malerhaugveien 34 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 117, med mindre Malerhaugveien 34 Garasjesameie velger sitt eget styre.

ooOoo

Vedtekter

For

Malerhaugveien 34 garasjesameie

§1 Navn

Sameiets navn er Malerhaugveien 34 garasjesameie, heretter «Garasjesameiet».

§ 2 Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet eier seksjonnr. 84 som er en næringsseksjon i Malerhaugveien 34 Sameie. Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune, heretter «Boligsameiet». Boligsameiet består av 83 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig») og 1 næringsseksjon (heretter omtalt som «Garasjesameiet» eller «Garasjeeiendommen»).

Garasjesameiet omfatter parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjene U1 og U2 i Boligsameiet. Garasjesameierne eier en ideell andel av Garasjesameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av **67** ideelle andeler. En ideell andel tilsvarer en parkeringsplass. Hver eier av en ideell andel hefter for de rettighetene og pliktene som er omfattet i disse vedtektene.

§3Formål

Garasjesameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsplassene til det beste for eierne av Garasjesameiet.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

En oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering ligger vedlagt i **vedlegg 1**.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med vedtektene

- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§5 Rettslige disposisjoner

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2. Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin ideell andel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disposisjon og overdragelse av ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Boligsameiet eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disposeringen gjelder og mellom hvilke parter disposeringen gjelder.

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

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass

En ideell andel i Garasjesameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass. Hver slik ideell andel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt i **vedlegg 1**.

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

Ved overdragelse (salg) av en frittstående ideell andel i Garasjesameiet (parkeringsplass) til andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, har alle seksjonseierne i Boligsameiet forkjøpsrett. Med frittstående menes ideell andel som overdras/selges utenom salg av en seksjon. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 20 dager etter seksjonseierne i Boligsameiet har mottatt melding om pris og andre vilkår for salget. Melding anses først å være mottatt av Boligsameiets seksjonseiere når det er gitt melding om vilkår for salget til styret i Garasjesameiet og Boligsameiet, melding er publisert på Boligsameiets Facebook side og det er hengt opp lapp i alle 6 oppganger i Boligsameiet.

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Styret i Garasjesameiet har derfor rett til å nekte salg av ideelle andeler ut av Garasjesameiet dersom det aktuelle salget vil medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet.

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet. Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

En parkeringsplass i garasjelegget kan dersom den ikke leies ut sammen med eierseksjon, kun leies ut etter skriftlig samtykke fra Garasjesameiets styre eller Boligsameiets styre.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Garasjesameiet har Garasjesameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie- /låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte portåpner og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets / Boligsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

Garasjelegget har et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene skal så langt mulig være tilgjengelig for personer som er eier av ideell andel i Garasjesameiet og eier av eierseksjon i Boligsameiet og har et dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass. Seksjonseiere med dokumentert behov for HC-plass kan be styret om å bistå med omdisponering av parkeringsplassene slik at de får tilgang til HC-plass.

Ved etablering av ladepunkt for el-bil må det søkes styret om tillatelse før lader settes opp. Søknad må inneholde informasjon om hvilken lader som ønskes etablert og hvem som skal utføre arbeidet. Styret skal besvare slik søknad innen 14 dager.

§7 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning.
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§9 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (ideell andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller sameieloven av 1965 gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om
 - Endring av vedtektene
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - Tiltak som har sammenheng med sameierens bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
 - Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
 - Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere garasjesameiet på samme måte som styret.

§12 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte Sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjesameiet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Eiendomsforsikring, jf. § 18
- Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- Renhold
- Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks ideell andel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§16 Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19 Sameieloven

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

Vedlegg 1 – Oversikt over garasjeplasser i Malerhaugveien 34 Garasjesameie (ment som en illustrasjon på plassfordelingen)

Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.

Garasjeplan U2													
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15
				38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
						45	44	43	42		41	40	39

Garasjeplan U1												
	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46
67	66	65			64	63	62	61		60	59	58

Protokoll til årsmøte 2025 for MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912499529

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Gladengveien 2 REMA HK Ensjø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Forslag til møteleder Besim Zekiri

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling

For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

For saker som gjelder garasje har den som eier av bruksretten 1 stemme pr bruksrett.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anton Strand foreslått. Som protokollvitner ble Erik Midtvold Mæhlum og Svein Arne Solberg foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapskommentar

Sameiet har en solid økonomi og god likviditet. Hovedtallene til regnskapet vil kommenteres i de påfølgende avsnittene og for øvrig vises det til vedlagt årsregnskap, balanse og budsjett.

Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415 NOK
- Driftskostnader -3 217 801 NOK
- Driftsresultat =340 614 NOK
- Netto finans +9 467 NOK
- Overskudd =350 081 NOK

Inntekter:

Inntektene endte på 3 558 415 NOK som er 34 391 NOK lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere ladeinntekter, da vi gikk over til Movei og sameiet ikke hadde ansvar for faktureringen. Dette gir lavere inntekter og lavere kostnader. I forhold til budsjett for 2024 var inntektene som planlagt.

Driftskostnader:

Driftskostnadene endte på 3 217 801 NOK som er 524 279 NOK lavere enn i 2023. Dette tilsvarer en kostnadsreduksjon på 14 prosent. Hovedårsaken til nedgangen skyldes at vi i 2023 gjennomførte en rehabilitering av garasjegalvet i U2 som ble belastet med 852 356 NOK.

I 2024 har vi hatt enkelte store kostnader på rør, heis og utskiftning av postkasseskilt. Disse kostnadene er ikke nødvendigvis gjentakende og har i 2024 utgjort i sum 294 612 NOK. Like for like har sameiets underliggende kostnadsutvikling vært relativt flat.

Enkelte poster er vanskelig å forhandle som kommunale avgifter. Denne posten øker med 128 949 NOK eller 25% og fastsettes av Oslo kommune. Forsikring av sameiet øker også voldsomt. Her er det reforhandlet ny avtale for 2025 som bringer ned kostnaden betraktelig.

Resultat:

Regnskapet viser et overskudd (positivt resultat) på 350 081 NOK for regnskapsåret 2024.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.



Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 858 723 NOK.

Forslag til vedtak:

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

✓ Vedtatt.

6. Budsjett 2025

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer til styret.

Styret foreslår å øke honorar til styret.

Styrets innstilling

Arbeidsmengden øker i takt med bygningens alder. Vi har hatt et lavt honorar i Malerhaugveien 34 sameie. Typisk samlet styrehonorar for sameier er mellom kr 1.750 til kr 3.000 per andel, men dette varierer sterkt. Beløpet per enhet er ofte høyere for mindre sameier enn for større. Styrehonoraret var i 2024 kr 140.000, noe som tilsvarer kr 1.667 per enhet. Styret foreslår å øke dette med kr 654 per enhet til totalt kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

✓ Vedtatt.

8. Forslag om å etablere lås på søplebrønner

Fremmet av: Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

Forslagstiller skriver:

Det er ofte fullt i søppelkassene, spesielt for papir og det virker å være en del naboer fra andre sameier og borettslag som kaster sitt søppel hos oss. Det er dermed ønskelig med tiltak. Etableringen vil medføre en kostnad i installasjon og distribuering av nøkler og/eller kodebrikke til eiere.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget og vil innhente prisoverslag. Målet er å implementere en kodelås med kodebrikke. En utfordring vi ser er at låsen må tåle stor belastning når lokket åpnes lukkes. Et alternativ vi vurderer er å benytte en lås med samme nøkkelserie som tidligere ble brukt på ytterdører, da vi allerede har nøkler til disse. Vi vil komme tilbake med en løsning på dette.

Vi har ikke fått et endelig prisoverslag, men leverandør antyder ca kr 10.000 pr brønn.

Forslag til vedtak:

Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp.

✓ Vedtatt.

9. Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig

Fremmet av: Forslaget er fremsatt av styret, og har også blitt støttet av flere sameiere i 2024 og 2025. Styret vil velge beste tilbud.

Vinduer og terrassedører må beises av sameiet i henhold til vedtektene. Styret jobbet med dette i fjor høst, men det kan først utføres når været blir varmere. Vi innhentet tilbud fra tre malerfirmaer, men kun to responderte. Arbeidet krever bruk av lift og tilgang til terrasser uten å gå gjennom leilighetene.

Vi har to alternativer: Male vinduene i lukket eller innfelt posisjon. I lukket posisjon kan ikke innsiden av ytterkarmen kunne males. Alle åpne vinduer må være innfelt på male dagene; individuelle avtaler er umulige. Vinduer som ikke er innfelt vil bare bli malt der maler kommer til, noe som vil forringe resultatet. Det er eiers ansvar å sørge for at maler kommer til. Det er ingen risiko for søl selv om vinduene er innfelt.

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å gjennomføre dette nå i vår/sommer. Styret informerer om fremdrift. Forutsetter tilgang fra leilighet.

✓ Vedtatt.

10. Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser

Det har kommet forslag fra flere sameiere om mulighet for innglassing av terrasse. Vi har vært i kontakt med en leverandør angående råd og priser, og denne informasjonen er sendt ut til alle. Oppslutningen var lav, med 3-4 som har uttrykt interesse for å gjennomføre dette.

Å utarbeide en søknad koster cirka 30.000 kroner og gjøres av et konsulentfirma som har erfaring og kunnskap med slike prosesser. I tillegg kommer kommunens saksgebyrer. Den totale kostnaden for søknadsprosessen er anslått til 75-80.000 kroner. Søknaden vil gjelde hele sameiet, og en rammegodkjenning vil være gyldig i 2 år.

Kostnaden for innglassing ligger mellom 150.000 og 250.000 kroner. Dette er avhengig om det må bygges ta og endevegger. Det er opp til den enkelte eier å bestille og dekke kostnaden for innglassing om en ønsker å ha dette.

Styret og fagpersoner mener at selv om en bare referere til å ha en slik godkjenning vil påvirke salgsv verdien av leilighetene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å gjennomføre søknadsprosessen, og at sameiet dekker kostnaden.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Fremmet av: Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag. Styret fremmer 1 forslag.

Vedtekten som foreslås endret er:

"§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass". Den delen av §6 det ønskes å endre er:



Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Styret i Garasjesameiet har derfor rett til å nekte salg av ideelle andeler ut av Garasjesameiet dersom det aktuelle salget vil medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet.

Forslagsstilleren fremholder at setningen "Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet."

Forslagstiller mener dette er feil. PBE-Oslo kommune har aldri stilt slikt krav, og ordlyden i vedtekten er feil. Forslagstiller har vært i kontakt med etaten og har oversendt følgende sitater:

***Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:**

Sitat 1: "Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdiggattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."

Sitat 2: "Eierseksjonsloven er en privatrettslig lov, kommuner setter ikke krav til hvem som skal eie de forskjellige parkeringsplassene."

Sitat 3: "Sameiet bestemmer hvilke plasser som skal eies av seksjonseiere og hvilke som kan selges."

Sitat 4: "Parkeringsnormen ivaretas i byggesaken, ikke i en senere seksjonering. Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet, men det er ingenting etaten kan ta stilling til."

**** Kommentar fra Styret:**

Da vedtektene ble skrevet, oppfattet forfatter av vedtektene at de 57 parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan var øremerket sameierne i Malerhaugveien 34 Sameie. Derfor ble kun de overskytende plassene tilbudt til eksterne eiere. Dette er bakgrunnen for formuleringen i vedtektene. Generalforsamlingen får ta stilling til om det var grunnløst å oppfatte dette slik.

Styret vil også bemerke SITAT4 fra PBE., *Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet"*

Pr i dag er kvoten på 10 plasser eiet av eksterne eiere. Dette betyr at det ikke kan omsettes flere eksternt. Styret har stoppet salgsprosesser etter dette og stilt krav om at de blir solgt internt.

Forslagstiller har fremlagt 3 forslag til omformulering av denne delen av §6. Da alle forslagene er likelydende utenom fordelingen mellom internt eiet og eksternt eiet har vi valgt i de 2 andre forslagene kun å oppføre avsnitt 1.

Styret velger også å foreslå en omformulering av denne delen av §6. som refereres til som Forslag 4.

Forslag 1.

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Informasjon og gjennomsiktighet

En oppdatert oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, hvem som eier parkeringsplassen, når det ble godkjent at parkeringsplassen kunne eies av andre enn seksjonseiere i sameiet, samt eventuell venteliste på kjøp/salg av interne/eksterne parkeringsplasser, og annen eventuell relevant informasjon som sikrer gjennomsiktighet, likebehandling og forutsigbarhet i prosessene rundt fordeling av rettigheten til å eie parkeringsplass uten å eie seksjoner i sameiet, samt hva som skjer med eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil utarbeides, oppdateres og deles av styret. Oversikt og informasjon deles med alle seksjonseiere på Vibbo.

De fleste parkeringsplasser i sameiet som ikke er eid av seksjonseiere i sameiet har oppstått fordi leiligheter er solgt, men tidligere eier ikke har solgt parkeringsplassen sammen med leiligheten. Ved eventuelt salg av seksjon og/eller parkeringsplass skal selgers megler i forkant av salget benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Etter gjennomført salg skal selgers megler sørge for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Ved eventuelt kjøp av parkeringsplass skal kjøper i forkant av kjøpet kontakte styret, benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Kjøper skal også avklare med styret om vedkommende jfr. vedtektene til sameiet kan kjøpe parkeringsplassen, og før kjøpet finne sted dokumentere at kriterieriene i vedtektene tilknyttet forkjøpsrett er overholdt. Etter gjennomført kjøp skal kjøper følge opp at selgers megler sørger for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Forslag 2:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 3:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 45 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".



Resten likt forslag 1.

Forslag 4:

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune fastsatte i 2013 at byggene i Malerhaugveien 34 skulle oppføres med minimum 57 parkeringsplasser. Malerhaugveien 34 boligsameie har bestemt at disse plassene skal være eiet av seksjonseiere i Boligsameiet. Da det er oppført 10 plasser utover kravet, har Boligsameiet bestemt at disse kan være eiet av eksterne eiere. Styret i Sameiet skal derfor nekte salg av ideelle andeler dersom det aktuelle salget vil medføre at maksimumsgrensen på 10 overstiges .

Styrets innstilling

Parkeringsplasser har blitt en mangelvare på Ensjø. I forbindelse med informasjonsmøtet om Grenseveien 71-utbyggingen, ble det orientert om hele Malerhaugveien ha sykkelfelt fra Grenseveien til sykkelveien langs E6. I den sammenheng vil alle parkeringsplasser langs Malerhaugveien bli fjernet, noe som vil gjøre parkering og gjesteparkering mere utfordrende. Det kan derfor være problematisk å selge flere av våre plasser. Antall låneforespørsler på FB i dag indikerer en tydelig underdekning av plasser.

I tillegg til fordeling av plasser vil forslagstiller Riise gi retningslinjer til styret for håndtering av Garasjesameiet. Styret administrerer regelverket for både boligandeler og parkeringsrettigheter. Vi har flere leiligheter som bebos av andre enn de som eier dem. Oversikter over dette legges heller ikke ut offentlig. Dette begrenses også på grunn av GDPR-lover som beskytter personvernet.

Forslagstilleren gir også oppgaver til styret som i dag utføres av megler ved eierskifte. Styret mener at det ikke skal opptre som et kontrollorgan for meglere. Meglere er ansvarlige for å sette seg inn i vedtektene og sørge for at de relevante registrene får informasjonen de trenger. Hvis meglere unnlater å gjøre dette, må selger og kjøper ta opp saken med megleren, ikke sameiestyret. I eierskifteprosessen skal det sendes melding til eierskifte@OBOS.no som oppdaterer våre registre, inkludert VIBBO.

Styret oppfatter Morten Riises forslag som et direktiv og arbeidsinstruks til styret mer enn en vedtekt.

Sameiets vedtekter, inkludert Garasjesameiet, legges ved. Den delen av vedtektene som foreslås endret er merket med gult. Styre mener vedtektene regulerer Garasjesameiet på en dekkende måte.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at teksten endres i samsvar med styrets forslag, samtidig som dagens fordeling av internt og eksternt eierskap beholdes.

Vedtatt. Forslag 1: 1 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for.

Forslag 2: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.

✓ Forslag 3: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.

Hvert av forslagene ble stemt for stegvis og styrets alternative forslag fikk mer enn 2/3 flertall. Forslag 4 ble vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anton Strand

Følgende stilte til valg:

Anton Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gry-Heidi Dahl

Følgende stilte til valg:

Gry-Heidi Dahl

Styre-medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Erstad

Tonje Stabell

Følgende stilte til valg:

Christian Erstad

Tonje Stabell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marita G. Andreassen

Følgende stilte til valg:

Marita G. Andreassen

Valgkomite leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik L. Ryen

Følgende stilte til valg:

Erik L. Ryen

Valgkomite medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helene Wirum

Følgende stilte til valg:

Helene Wirum



Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Husordensregler for beboere i boligsameiet Malerhaugveien 34 Sameie.

Generelt:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for beboerne i Malerhaugveien 34 Sameie. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, samt sørge for at besøkende også retter seg etter disse. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietakerne om sameiets vedtekter og husordensregler ved å overlevere dette i skriftlig form. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes. Eventuelle brudd husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller husordensregler, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Ytre orden:

§ 1 Alle beboerne skal passe på at inngangsdører, dører til garasjeanlegg osv. er forsvarlig låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post og avisbud har egne nøkler

§ 2 Det er ikke tillatt å henge opp oppslag innen- eller utendørs i sameiet uten samtykke fra styret. Oppslag som ikke er godkjent, vil bli fjernet.

§ 3 Kjøring på eiendommen er kun tillatt i forbindelse med transport av/for syke og bevegelseshemmede og transport av tunge gjenstander. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

§ 4 Området rundt søppelbrønnene på utsiden skal alltid se rent og pent ut. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelbrønnene. Papp som kastes i søppelbrønnene (for eksempel pizzaesker og lignende) må deles opp i mindre biter for at pappen ikke skal sette seg fast. Glass skal ikke kastes med restavfallet, men leveres til kildesortering. Beboerne er selv ansvarlig for å kjøre bort store koller som ikke får plass i søppelanlegget.

§ 5 Uten skriftlig samtykke fra styret har seksjonseierne ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, installere lamper og lignende, jf. § 6 i vedtektene for boligsameiet. Det er ikke tillatt å montere parabolantennor. Oppsett av utvendig solskjerming er tillatt, en dette må være i henhold til de standarder, utførelser og farger som er vedtatt av sameiet.

§ 6 Balkonger og terrasser skal holdes ryddige og brukes så det ikke er til sjenanse for andre. Søppel må ikke oppbevares på balkonger/terrasser og disse skal ikke brukes som bod/lagerplass. Grilling er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Tørkestativ, tørkesnorer og lignende må settes opp slik at tøyet ikke er synlig fra bakkeplan. De som har leilighet på bakkeplan er unntatt fra dette, men bes vises hensyn. Tepper og lignende må ikke ristes fra balkongene. Ved vask av balkong må man ta hensyn til naboene under.

Fellesrom:

§ 7 Det er ikke tillatt å sette skotøy eller andre gjenstander i fellesgangene/utenfor inngangsdørene til boenhetene. Det er forbudt å hensette gjenstander i oppganger, kjellerganger og bodområder utenom egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

§ 8 Barnevogner som ikke er i daglig bruk settes i boenhetens bod. Barnevogner i daglig bruk settes i sykkelbod. Sykler må låses i sykkelstativ eller i sykkelbod.

§ 9 Dører til fellesområder hvor det ikke er smekklås (eksempelvis til bodarealer) skal til enhver tid holdes låst.

§ 10 Alle beboerne skal ha like type postkasseskilt. Ved innflytting i Malerhaugveien 34 Sameie sender OBOS Eiendomsforvaltning ut bestillingsblankett for postkasseskilt til alle beboerne og skiltene betales av boligsameiet. Ved senere bestilling av postkasseskilt må beboerne bestille skilt for egen regning. Beboerne er forpliktet til å følge sameiets standard. Beboerne kan ta kontakt med styret for nærmere informasjon. Dersom beboer ikke anskaffer postkasseskilt i henhold til sameiets standard, vil styret bestille dette for eiers regning.

Indre orden:

§ 11 Dyrehold er tillatt. Alle hundeeiere plikter å fjerne etterlatenskaper etter sine egne hunder. Når det gjelder barnas sandkasse så omfatter plikten å sørge for at dyrene ikke gjør fra seg noe her. Det er videre båndtvang på sameiets område. Dyrehold skal ikke skape urimelig sjenanse hos naboene. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

§12 Boenhetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler på bad bør slås av dersom boenheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp

§13 Ventilert på kjøkken og bad må holdes rene og i orden, og ventilasjonsluker må ikke tettes eller blokkeres. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.

§ 13 Boenheten skal ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre. Det skal være ro fra 23:00 til 08:00. Støyende oppussing som banking og boring er **ikke tillatt** mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager. På søn- og helligdager må det vises særlig hensyn. Støy i forbindelse med større oppussingsarbeider, fester og lignende meldes styret og varsles på oppslagstavle senest en uke på forhånd.

§ 14 Alle klager angående sameiets fellesområder og felles anliggender skal leveres skriftlig til styret, enten til styremedlemmenes postkasse eller i e-post. Henvendelser og spørsmål angående vaktmestertjenester, utendørsarealer, vann, varme, strøm og lignende skal gå via styret.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. mars 2014

Christiania Eiendomsmegling AS
 Nordvik Løren v/Joakim Hjeltn
 Lørenveien 44, 0585 OSLO
 E-post: j.hjelm@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0212/25 . Vår ref.: 7332-1-044

Dato: 25.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Malerhaugveien 34 Sameie
 Organisasjonsnr: 912499529
 Seksjonseier: Zhong, Yu
 Medeier: He, Shan
 Leilighetsnummer: 044
 Adresse: Malerhaugveien 34 D, 0661 OSLO
 Seksjonsnummer: 44
 Gnr. 130
 Bnr. 204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styrets kontaktadresse: malerhaugen34@styrerrommet.no. Vaktmester driftes av ISS tlf. 977 45 282 e-post: stlg.inge.storvold@no.issworld.com. Tilgjengelig kun på onsdager. Enkelte seksjonseiere har ideell andel i gnr 130, bnr 204, snr 84, andel nr 1/67. Det påløper administrasjonsgebyr forretningsfører etter gjeldende priser. Garasjeplassene er organisert i en næringsseksjon nr 84 hvor man eier en ideell 1/67 for hver plass. Den følger ikke automatisk med boligseksjonen, og kan i prinsippet selges separat både internt og eksternt. Det finnes dog et regulert p-krav som begrenser antall plasser som kan selges ut (eksternt). For denne eiendommen er p-kravet 57. Det betyr at totalt 10 kan selges eksternt. Regulering om p-krav styres av plan og bygningsetaten. Felleskostnader for garasjeplass fremkommer ikke under "Økonomiske opplysninger om leiligheten". Disse kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader for leiligheten. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 224,60,-
 Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt tappevann	1 261,00	
Bredbånd	72,00	
Felleskostnader	2 286,60	
TV	255,00	
Felleskostnader	350,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fas på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 113,-
 Fradragsberettigede kostnader: 5,-
 Annen formue: 10 421,-
 Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anton Strand, e-post: malerhaugen34@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDEKTER
for
Malerhaugveien 34 Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 1.7.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 83 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheter, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantssettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

7.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 84 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 84 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameier og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme og næringsseksjon 84 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

For næringsseksjon nr 84, Malerhaugveien 34 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret Malerhaugveien 34 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 117, med mindre Malerhaugveien 34 Garasjesameie velger sitt eget styre.

ooOoo

Vedtekter

For

Malerhaugveien 34 garasjesameie

§1 Navn

Sameiets navn er Malerhaugveien 34 garasjesameie, heretter «Garasjesameiet».

§ 2 Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet eier seksjonnr. 84 som er en næringsseksjon i Malerhaugveien 34 Sameie. Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune, heretter «Boligsameiet». Boligsameiet består av 83 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig») og 1 næringsseksjon (heretter omtalt som «Garasjesameiet» eller «Garasjeieendommen»).

Garasjesameiet omfatter parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjene U1 og U2 i Boligsameiet. Garasjesameierne eier en ideell andel av Garasjesameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av **67** ideelle andeler. En ideell andel tilsvarer en parkeringsplass. Hver eier av en ideell andel hefter for de rettighetene og pliktene som er omfattet i disse vedtektene.

§3Formål

Garasjesameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsplassene til det beste for eierne av Garasjesameiet.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeieendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

En oversikt over Garasjeieendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering ligger vedlagt i **vedlegg 1**.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er **ikke** tillatt å

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeieendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med vedtektene

- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeieendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeieendommen.

§5 Rettslige disposisjoner

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2. Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin ideell andel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Boligsameiet eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass

En ideell andel i Garasjesameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass. Hver slik ideell andel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt i **vedlegg 1**.

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

Ved overdragelse (salg) av en frittstående ideell andel i Garasjesameiet (parkeringsplass) til andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, har alle seksjonseierne i Boligsameiet forkjøpsrett. Med frittstående menes ideell andel som overdras/selges utenom salg av en seksjon. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 20 dager etter seksjonseierne i Boligsameiet har mottatt melding om pris og andre vilkår for salget. Melding anses først å være mottatt av Boligsameiets seksjonseiere når det er gitt melding om vilkår for salget til styret i Garasjesameiet og Boligsameiet, melding er publisert på Boligsameiets Facebook side og det er hengt opp lapp i alle 6 oppganger i Boligsameiet.

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Styret i Garasjesameiet har derfor rett til å nekte salg av ideelle andeler ut av Garasjesameiet dersom det aktuelle salget vil medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet.

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet. Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan dersom den ikke leies ut sammen med eierseksjon, kun leies ut etter skriftlig samtykke fra Garasjesameiets styre eller Boligsameiets styre.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Garasjesameiet har Garasjesameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie- /låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte portåpner og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets / Boligsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget har et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 1**. Disse plassene skal så langt mulig være tilgjengelig for personer som er eier av ideell andel i Garasjesameiet og eier av eierseksjon i Boligsameiet og har et dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass. Seksjonseiere med dokumentert behov for HC-plass kan be styret om å bistå med omdisponering av parkeringsplassene slik at de får tilgang til HC-plass.

Ved etablering av ladepunkt for el-bil må det søkes styret om tillatelse før lader settes opp. Søkknad må inneholde informasjon om hvilken lader som ønskes etablert og hvem som skal utføre arbeidet. Styret skal besvare slik søknad innen 14 dager.

§7 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning.
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§9 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (ideell andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller sameieloven av 1965 gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
- Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsførereren representere garasjesameiet på samme måte som styret.

§12 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forstås av Garasjesameiet og ikke den enkelte Sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjesameiet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Eiendomsforsikring, jf. § 18
- Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- Renhold
- Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks ideell andel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§16 Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19 Sameieloven

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

Vedlegg 1 – Oversikt over garasjeplasser i Malerhaugveien 34 Garasjesameie (ment som en illustrasjon på plassfordelingen)

Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.

Garasjeplan U2													
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15
				38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
					45	44	43	42		41	40		39

Garasjeplan U1												
	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46
67	66	65		64	63	62	61		60	59		58

E16

HEMNINGSBERG
KFR. TEKN. A3 -



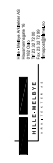
Projekt: A 403
Titel: PLAN 3.ETG, HUS 2
Rev: A

Rev	Proj	Typ	Dt	Skap	Skap
A					12.03.07

RAMMESÖKNAD

A	BEKÄNDRING	2007.02.27.13.41
L	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41
B	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41
E/V	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41
C	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41
A	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41
BA	ÖMÄNDNING	2007.02.27.13.41

Ensjöbyen Etendom AS
MALERIANLÖSNINGEN 34



PLAN 3.ETG, HUS 2

PROJ	TITEL	Typ	TH	KFR	GT
2007	PLAN 3.ETG, HUS 2				03.03.08

Rev: A

© HEMNINGSBERG AS 2007 A 403 A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksnr: 200803366-62

Side 2 av 2

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2013 av:

*Thomas Ruyter - Saksbehandler
Marianne Knutsson Lindeberg - enhetsleder*

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200803366-62 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Thomas Ruyter	Dato: 10.12.2013 Arkivkode: 531
Byggeplass: Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 34A JM Norge AS	Eiendom: Adresse:	130/204 Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker: Tiltakstype:	Hille Melbye Arkitekter AS Boligblokk (Hus 2)	Adresse: Tiltaksart:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO Oppføring

Kopi til:
- JM Norge AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, post@jm.no

FERDIGATTEST - MALERHAUGVEIEN 34 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

nordvikbolig.no/kontorer/loren

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

948 75 301



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 34D 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 204, snr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 130, bnr 204, snr 84 (ideell andel 1/67) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

