

Æ

Malerhaugveien 28A

0661 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 20 |
| Informasjon & dokumenter | 126 |
| Kort om oss | 229 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Malerhaugveien 28A, 0661 OSLO, Etasje: 4

MATRIKSEL

Andelsnr. 26 Orgnr. 923581871 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 100 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

AREAL

Primærrom: 91 kvm, Bruksareal: 95 kvm, BRA-i: 95 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2022

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

4 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 5 593 000,- pr. 07.05.24 14:44

Andel fellesformue: kr. 12 050,- pr. 07.05.24 14:44

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 150 000,- (Prisantydning)

kr 5 593 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 9 743 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 744 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 752 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 31 526,- pr. mnd.

Herav:

- Renter IN: 25 170,-
- Felleskostnader: 3742,-
- Grunnpakke internett: 346,-
- Gulvvarme: 1433,-
- Akontor kaldtvann: 535,-
- Garasje plass: 300,-

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

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann og vann/avløp er individuelt for hver eier. Det betales et A-konto beløp som avregnes en gang pr år.

FELLESKOSTNADER TOTALT ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 3 342,00 per måned for denne boligen.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Jørgen Bø Mathisen Elisabeth Neofytou

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Malerhaugveien 28A - presentert av Line Strifeldt Johansson v/ EIE Ensjø!.

Moderne leilighet fra 2022 med høy standard og gode fasiliteter! Innbydende og moderne 4-roms leilighet fra 2022 med høy standard og smarte løsninger! Leiligheten har en romslig entré, og en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper et lyst og luftig oppholdsrom. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og gir utgang til to solrike balkonger.

Boligen har tre soverom, hvor hovedsoverommet har direkte tilgang til et eget bad og en walk-in garderobe. De to andre soverommene er av god størrelse, og leiligheten har i tillegg et ekstra bad for maksimal komfort. Medfølgende bod i kjeller på 5 kvm, garasjeplass med mulighet for elbil-lader, samt tilgang til en felles takterrasse med flott utsikt over byen.

Beliggenheten er sentral, men rolig, med kort vei til butikker, kafeer, treningssenter, skoler og barnehager. Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker en moderne, funksjonell bolig med gode fasiliteter og nærhet til det meste!

Høydepunkter:

- Ny i 2022
- 3 soverom
- Bod i kjeller på 5 kvm
- 2 balkonger
- Høy standard og god planløsning
- Walk in garderobe
- 2 bad
- Garasjeplass
- Felles takterrasse
- Ingen forkjøpsrett
- IN-ordning på lån som gir mulighet for lavere felleskostnader

Velkommen på visning!

PARKERING

Det følger egen parkeringsplass med leiligheten som har mulighet for å koble på el-lader.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Malerhaugen mellom Ensjø og Fyrstikktorget. Bydelen er under stor utvikling og vil i de neste årene markere seg som et attraktivt og sentralt område for både bolig og næring. Det er et spennende område hvor blant annet Vålerenga idrettsforening

har åpnet sin nye storstue Intility Arena på Valle Hovin. I forbindelse med utbyggingen av stadion og området på Valle Hovin vil det åpne nytt treningssenter i tilknytning til stadion. Og for å ikke glemme den nyåpnede restauranten Treverket. Her bor du i et spennende område med kort vei til "alt"!

Av servicetilbud i nærheten finner man søndagsåpen Joker, Rema 1000, Kiwi og Fyrstikktorget med sitt varierte utvalg. Ved Fyrstikktorget finner man blant annet Baker Hansen, restaurant, fysioterapeut, blomsterforretning, Apotek, frisør, sushikafe m.m.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og flybuss. Gangavstand til Ensjø T-bane, Valle busstopp (buss 21 fra Helsfyr via Grünerløkka til Tjuvholmen), Helsfyr t-bane og busstasjon (t-banelinje 1,2,3,4), og linje 5 fra Hasle.

På Malerhaugen finnes en flott lekeplass, byttebod og bordtennisbord. Det arrangeres også flere nabolagsarrangementer her. Ensjø er i rivende utvikling med utbygging av leiligheter og infrastruktur. Gode tilbud i form av Yoga, Fresh Fitness, fastleger, gastropub, Bakeri, Veterinær/dyresykehus og Spar finner du på Ensjø.

BEBYGGELSE

Området består av nyere blokkbebyggelse, småhusbebyggelse, parker og næringseiendom.

TOMT

Eiet tomt, 5370 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via heis eller trapperom.

Oppgangen har dørcalling og bruker Unlock app system på ytterdører.

Inneholder:

Entré:

Velkommen inn i en hyggelig entré med god plass til å henge fra seg yttertøt og sko. Dørcalling system for å enkelt slippe inn gjester fra bakkeplan.

Bad (stort):

Pent flislagt bad i moderne stil. Innredningen er bestående av servant med underskap, speil, dusjhjørne med takdusj og svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Teknisk rom:

Her finner du opplegg for ventilasjon.

Soverom:

Det er 3 soverom i leiligheten som alle har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Det er 2 soverom i tilknytning til entréen som i dag brukes som gjesterom/kontor og barnerom.

Det er god plass til garderobeskap, seng og nattbord på begge rom.

Hovedsoverom har inngang fra kjøkken og er stort, har god plass til dobbeltseng, nattbord og har eget walk-in garderobe og privat bad.

Stue:

Stuen er stor og er i åpen løsning med kjøkkenet. Det er flere møbleringsmuligheter og god plass til stor sofa og spisebord med plass til hele familien. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Utgang til begge balkongene fra stuen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra HTH med kjøkkenøy. Det er nydelige eikefronter på kjøkkenøy, ellers slette lakkerte fronter, benkeplate av naturstein, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikro og induksjonsplatetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boligen med ventilator over kokesone og ventil i innkassing ved taket. Det er rikelig med skap og benkeplass, og en høy standard på hvitevarer.

Balkong:

Utgang fra stuen til 2 balkonger. Den ene er sydvent på 7 kvm og den andre er vestvendt på 6 kvm. God plass til sitemøbler og grill på begge balkongene.

Bod:

Det medfølger en bod i kjeller merket A401 som er på 5 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Borettslagsleilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligblokk på 7 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betongelementer og utvendige fasader med stående panel samt teglstein. Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Vinduer og dører:

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass

Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner.

Stuevindue er utstyrt med utvendig solskjerming i form av elektriske screens. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/40Db. Malte balkongdører av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med 1-speils dørblad.

Skyvedør til lite badrom. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Balkong:

Adkomst fra stuen til to balkonger. Den ene er på ca. 6m² og er vestvendt. Balkongen er oppført i betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning.

Adkomst fra stuen til en ca. 7m² sydvent balkong. Balkongen er oppført i betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Ellers utstyrt med utebelysning. Fallforholdet er ikke vurdert fordi dekket var oppført med tilfarere og terrassebord.

Innvendig:

Overflater: På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling med innfelt lys i entré, ellers malte betongelementer i øvrige rom. På gulvet er det 1-stavs parkettgulv i alle rom. Overflater er skjønnmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er

stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 8mm gjennom hele rommet.

- I entré ble det målt 2mm avvik på 2m, totalt 4mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Baderom 1 (lite ved hovedsoverom):

Aktuell byggeforskrift: Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017

Dokumentasjon: Beskrivelse fra Badelement AS og Sintef

Teknisk godkjenning (Nr. 20668). Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin (Badelement). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Overflater og innredning: Fliser på vegger og malt innvendig tak med innfelt lys. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom

(manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Overflater gulv: Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme. Gulvet har tilfredstillende fall til sluket. Det er målt ca. 32mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 1,1m. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Sluk, membran og tettesjikt: Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen og PCI Lastogum System, påstrykningsmembran på vegger og gulv. Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og dokumentasjon.

Til info:

Det bemerkes at fordelerskapet til vannrør er plassert i våtsone. Normalt sett er dette en uheldig løsning, men baderomskabinen innehar Sintef Teknisk godkjenning så det antas derfor at løsningen er tilfredstillende. Iht Teknisk godkjenning har baderomskabinen bestått krav til vanntetthet ved funksjonsprøving med tilfredsstillende resultat etter ETAG 022. SINTEF Teknisk Godkjenning er en frivillig dokumentasjon som bekrefter at produktet har de egenskapene som kreves for at byggverket som produktet anvendes i kan oppfylle grunnleggende krav i byggeteknisk forskrift (TEK).

Santiørutstyr og innredning: Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med svingbare glassdører og veggmontert toalett med innebygget systerne.

Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på ca. 8mm under dørbblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Baderom 2 (stort hovedbad):

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017. Dokumentasjon: Beskrivelse fra Badelement AS og Sintef Teknisk godkjenning (Nr. 20668)

Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin (Badelement). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Overflater vegger og himling: Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys. Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert. Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Overflater Gulv: Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og

gulvvarme. Gulvet har i all hovedsak tilfredstillende fall til sluket. Det er påvist enkelte små avvik på, men dette vurderes til å oppfylle toleransekrav iht. NS3420. Det er målt ca. 40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på ca. 1,86m. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Sluk, membran og tettesjikt: Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen og PCI Lastogum System, påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning: Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 12mm under dørbblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Kjøkken:

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra HTH med eikefronter på kjøkkenøy, ellers slette lakkerte fronter, benkeplate av naturstein, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikro og induksjonsplattetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Avtrekk: Det er mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boligen med ventilator over kokesone og ventil i innkassing ved taket.

Tekniske installasjoner:

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra to fordelerskap, ett på hvert av baderommene, frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og begge baderom. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør er av plast/krom, hovedrør av nyere støpejern. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i boden i entré.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredstillende. Kapasitet og mengde

luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vannbåren varme:

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til eget varmfordelerskap i entré. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg. Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er skjult. Hovedsikringen på 40Amp.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarsler tilkoblet felles anlegg, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg med dyser i alle rom.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Baderom (lite bad ved hovedsoverom):

Sanitærutstyr og innredning: - Det er påvist avvik med lekkasjesikringen for den innebygde sisternetanken. Iht Teknisk godkjenning for baderomskabinen skal lekkasjer fra utvendig sisterner samles med et deksel og dreneres via sluk i gulv. Ved funksjonstesting av drenerør ble ikke lekkasjevannet synliggjort som er et krav iht forskrift. Det var ikke mulig å inspisere sjakten grunnet manglende tilgang så det er ukjent hvor lekkasjevannet ble ledet.

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende lekkasjesikringen til den innebygde sisternen. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jfr. punkt om Vannledninger.

- Badet fungerer fint med fuktsvelling nederst på servantskapet, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut.

Baderom (stort):

Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist avvik med lekkasjesikringen for den innebygde sisternetanken. Iht Teknisk godkjenning for baderomskabinen skal lekkasjer fra utvendig sisterner samles med et deksel og dreneres via sluk i gulv. Ved funksjonstesting av dreneringen for rørskapet ble det påvist lekkasje fra dette dekslet. Tilgang til deksel via inspeksjonsluke i stuen.

Jfr. punkt "Tekniske installasjoner, vannledninger"

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt

lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig (ref: TEK17 § 13-15 d).

- Badet fungerer fint med fuktsvelling nederst på servantskapet, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut.

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Ved funksjonstesting av drenerør på det store badet ble det påvist en drypplekkasje i sjakten, dvs at løsningen ikke er tett.

- Ved funksjonstesting av drenerør på det lille badet ble ikke lekkasjevannet synliggjort som er et krav iht forskrift. Det var ikke mulig å inspisere sjakten grunnet manglende tilgang så det er ukjent hvor lekkasjevannet ble ledet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Jfr. punkt "bad, Sanitærutstyr og innredning"

Elektrisk anlegg:

Det mangler dokumentasjon på utbedring/fjerning av stikk på soverom som slo ut sikring. Reklamasjon utført av utbygger.

Ingen dokumentasjon fremlagt. Tilstandsgraden settes grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Boligblokk på 7 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betongelementer og utvendige fasader med stående panel samt teglstein. Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (gjelder begge bad):

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet er bygget som en prefabrikkert baderomsmodul med sjakt bak

dusjsonen. Det var heller ikke mulig å søke etter fukt med fuktindikator grunnet veggkonstruksjonens oppbygning.

Veggkonstruksjonen består bl.a av armert betong/stålplater e.l som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Karl-Magnus Gustavsen datert 22.05.24. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklærings skjema:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Svar: Ja

Kommentar: Er lagt til rette for dette. Er bare å tegne abonnement og bestille ladekabel.

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

Svar: Ja

Kommentar: I tvist med utbygger

BODER

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller på 5 kvm i U1.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Midlertidig brukstillatelse gjeldende oppføring av to boligbygg datert 17.06.2022

Gjenstående arbeider:

Ifølge ansvarlig søker gjenstår det ingen arbeider som er til hinder for å gi midlertidig brukstillatelse for de deler av tiltaket det søkes brukstillatelse for. Barnehagen og dens uteoppholdsareal er imidlertid ikke ferdig og omfattes ikke av denne søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss

følgende dokumentasjon:

- sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført og før brukstillatelse kan gis

Vilkår for ferdigattest:

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette

må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg

må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Opparbeidelse av anlegg regulert offentlig skal være godkjent og overtatt av Bymiljøetaten

Ferdigstillelse:

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv.

Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til eget varmefordelerskap i entré. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter A

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i

mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 31 526,- pr.mnd.

Renter IN-lån: 25 170,- Felleskostnader: 3 742,- Grunnpakke internett kr 346,- Måler: 1662 Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 26) 1 433,- 1662 Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 26) 535,- Garasje plass nr. 1 (16621 - 1) 300,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

GlobalConnect er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken med følgende lånebetingelser:

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 190

Saldo per 14.11.2024: 267 539 000

Andel av saldo: 5 593 000

Første termin: 30.09.2022

Neste avdrag: 30.09.2032 (siste termin 31.03.2072)

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

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

to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 3 342,00 per måned for denne boligen.

IN-ordning:

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP4165527

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 122

113,- Som sekundærbolig Kr. 8 064 028,-

BORETTSLAG

Generelt om borettslaget:

Malerhaugveien 28, org. nr: 923581871.

Forretningsfører: USBL.

Malerhaugveien 28 består av 79 andelsleiligheter i varierte størrelser, to takterrasser, garasjekjeller og uteoppholdsarealer tegnet av Bar Bakke Landskapsarkitekter AS.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Det er en pågående sak mot utbygger om retting av feil/mangler som er oppdaget etter innflytting i blokkene. Styret har dialogen i saken og oversikt over hvilke mangler som må rettes. Uttalelse fra styret datert 08.05.24:

"Vi har etter overtakelse oppdaget mange feil og mangler i borettslaget. Dette har ført til en stor sak mot utbygger da veldig mye ennå ikke er ordnet opp snart 2 år etter overtakelse. Vi ser nå på muligheten til å gå til retten og må muligens rette opp en del av de feil og mangler som er her selv. Dette vil selvfølgelig føre til kostnader, men hvor mye og når dette vil skje er vi usikre på akkurat nå. Det vil dog ikke bli gjort noe før vi har avholdt en ekstraordinær generalforsamling slik at andelseierne får bestemme hva vi gjøre videre og hvordan dette vil påvirke borettslaget og hver enkelt andelseier. Uansett vil alle kostnader knyttet til dette bli krevd tilbakebetalt av utbygger, så det er eventuelt snakk om en liten periode med økte kostnader for borettslaget."

FORRETNINGSFØRER

USBL

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er lov med dyrehold så lenge dette ikke er sjenerende for andre beboere eller fører til skade i borettslaget.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Lamper medfølger ikke.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende barnehage ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 26.04.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-5012 vedtatt 26.09.2018, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo). Barnehagen er ikke ferdigstilt, men det er planer å få det ferdig i løpet av 2025.

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 30.04.2024:

Saksnr. 20200818: Malerhaugveien 28 - Etablering av turvei Igangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202000818>

Saksnr. 202010817: Malerhaugveien 15 - 17 - Riving av eksisterende bebyggelse Igangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202010817>

Saksnr. 202002490: Malerhaugveien 20 - 28 - Etablering av fortau Igangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002490>

Saksnr. 202016237: Malerhaugveien 20 - 28 - Etablering av vann- og avløpsledninger Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016237>

Saksnr. 201913159: Fyrstikkalléen 21 - Bryting av brannskille - Fyrstikkalléen skole Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201913159>

Pågående plansaker pr. 30.04.2024:

Saksnr. 202209626: Ensjøveien 16 - 22 - Planprogram fastsatt - Næring/kontor

Ensjøveien utvikling AS foreslår å regulere 30 000 m2 næring, kontor, forretning og bevertning.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626>

Saksnr. 201918011: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig ettersyn

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

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 150 000,- (Prisantydning)

kr 5 593 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 9 743 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 744 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 752 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 0,5 %

- Tilrettelegging: 17 900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3000,-/stk.

- Markedspakke: 25 900,-

- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0120

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Ole Petter Søberg

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 36 40 86
[/ E-post: dzd@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





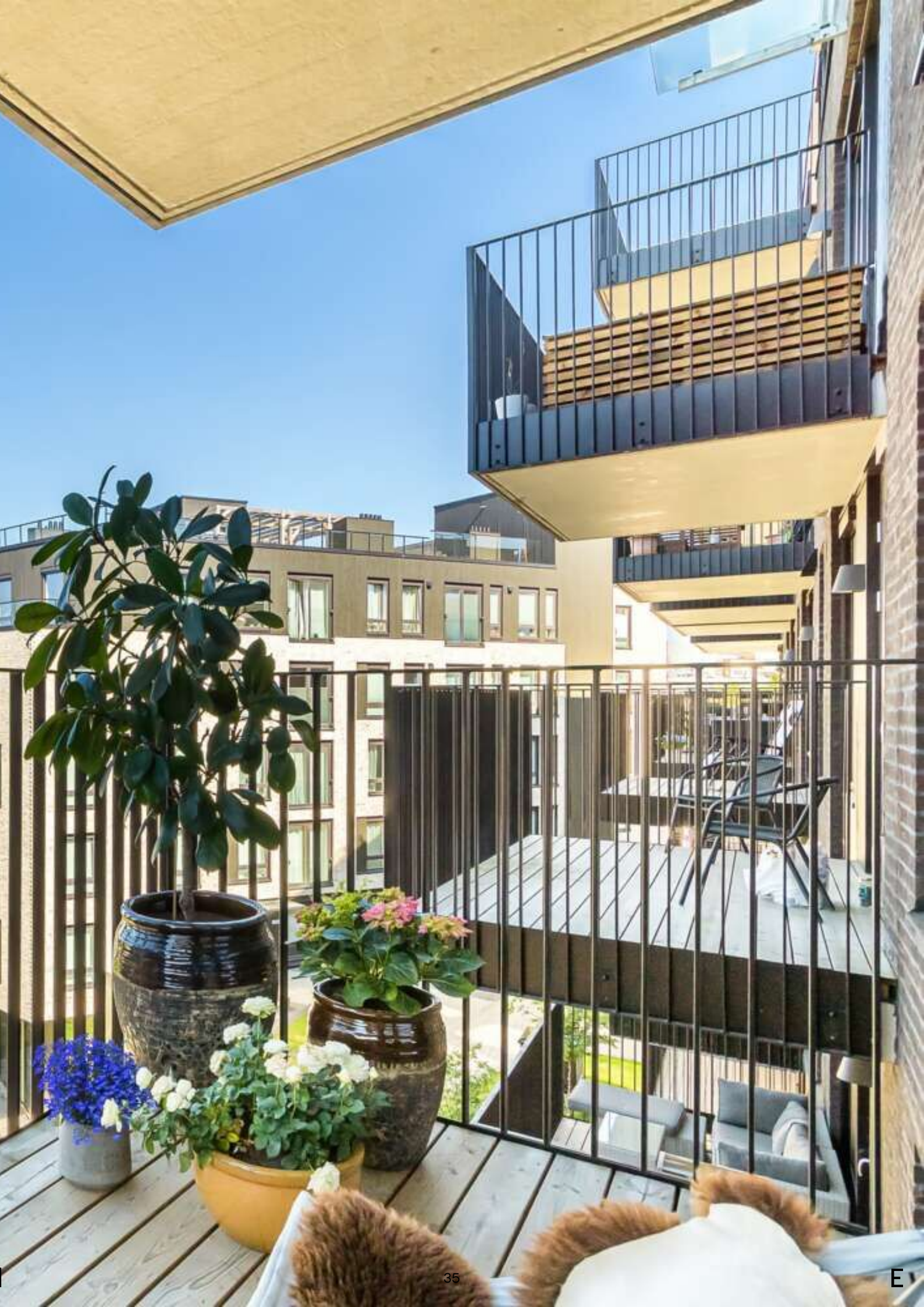










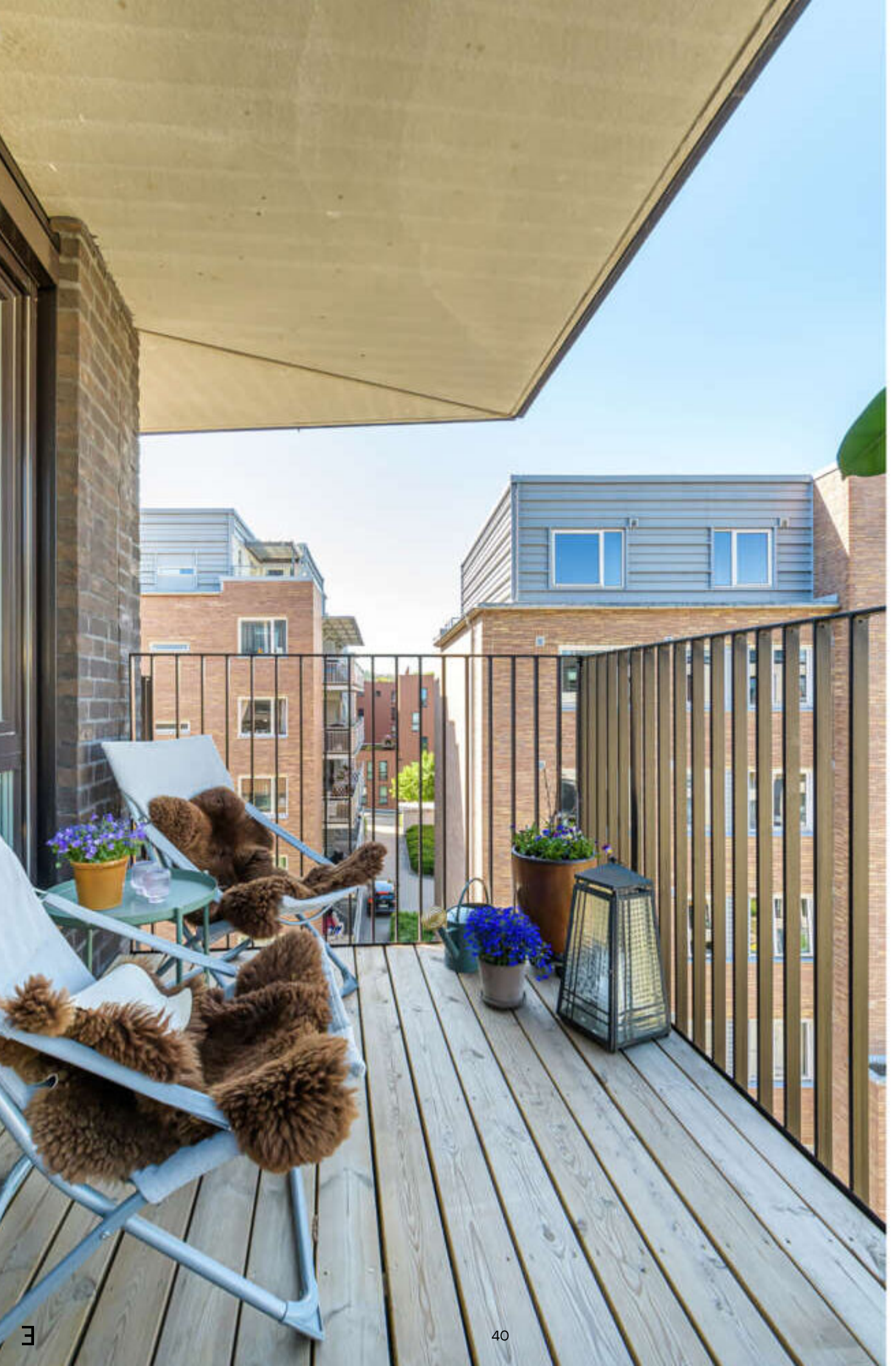






















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com















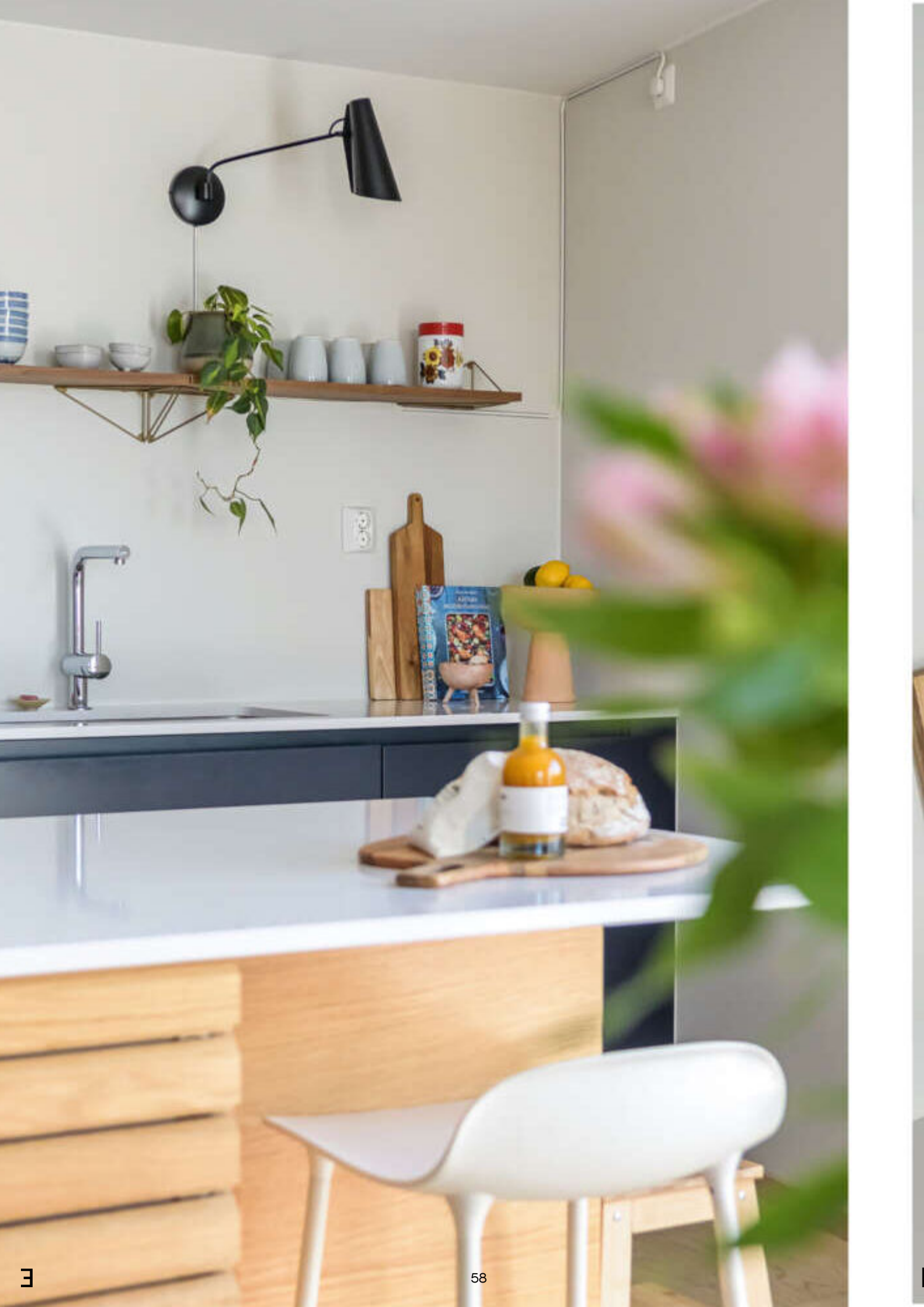






































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



























王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





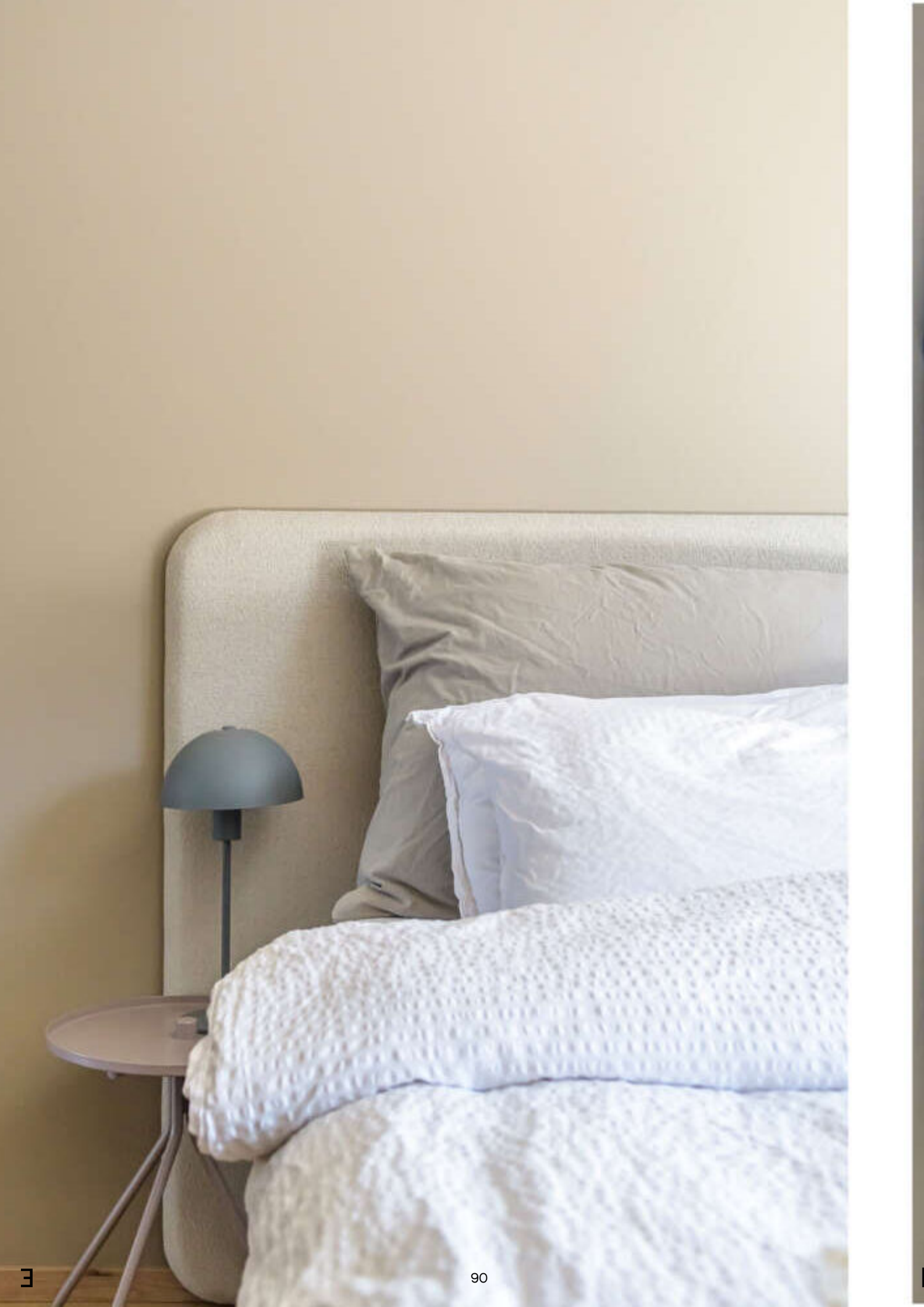




**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











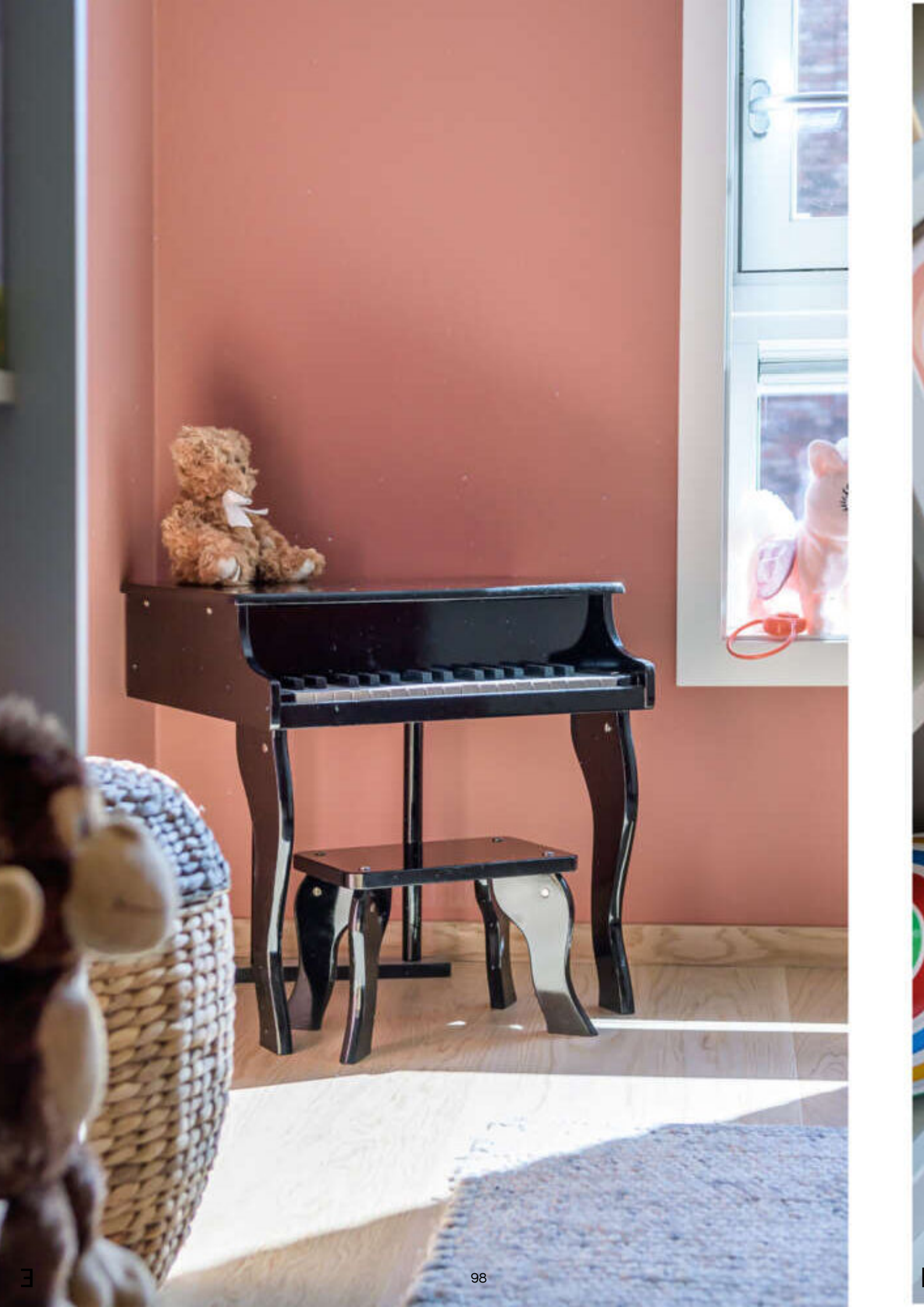




王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling













王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDENSREGLER

Malerhaugveien 28 Borettslag

1. Gjelder alle områder

- Mandag til torsdag skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Fredag og lørdag skal det være rolig fra kl 23:00
- Det skal være rolig på søndager og helligdager.
- Veldig støyende arbeid skal utføres mellom kl 08:00 og 20:00 på hverdager, og på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengre støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Det er ikke tillatt å lagre større mengder brannfarlige væsker/gass i borettslaget, utover normalt privat forbruk.

2. Oppgang og fellesområder

- Postkassene skal merkes digitalt. Endringer av navn sendes til styret. (Skal du motta pass eller lignende, klistrer andelseier selv på midlertidig fullt navn)
- Reklame og annet som du mottar i postkassen, men ikke er interessert i, skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
- Alle inngangsdører skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn. Om man mot formodning flytter bryteren på pumpen for å holde døren oppe skal den alltid settes tilbake til normal II, aldri på 0.
- Lås ikke opp for- eller slipp fremmede inn i bygget. Slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering. Bøylene i U1 er forbeholdt el-sykler og transportsykler.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer, oppganger eller innenfor 0,5m av et sprinkelhode. Deriblant sko, møbler, søppel, pakker m.m.
- Leide el-sparkeykles skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

3. Skade på felleseiendeler

- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

4. Kjeller

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Oppdager skader, mangler eller feil i U1 og U2; kontakt styret.

5. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.
- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.

- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks/sykelstativ, ikke-brannfarlig verktøy og dekk/hjul.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlig væske eller gass i garasjelegget.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjelegget.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre andelseiere i Malerhaugveien 28 borettslag. Det er IKKE lov å leie ut parkeringsplass til utenforstående.
- Dørene og porten inn til garasjelegget skal alltid være lukket og låst.
- Ved rengjøring av hele U2 plikter bruker, etter varsel fra styret, å flytte bilen og rydde garasjeplassen.
- Både brukere og eiere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt.

6. Felles takterrasser

- Det er forbudt å røyke på felles takterrasse.
- Støy unngås mellom kl 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 fredager og lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten styrets særskilte godkjenning.
- Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen.

7. Heiser

- Dersom du av ulike årsaker har behov for at heisdørene holdes åpne lengre enn normalt; bruk funksjonen «spesialservice» ved å vri om nøkkelen som er plassert i heisen. Dette for å unngå unødig slitasje og feil på heisene. Nøklene skal ikke fjernes, mangler nøkkel - kontakt styreleder.
- Ved feil eller stopp; kontakt styret først (se oppslag med tlf.nr i heisene).

8. Oppussing og feil direkte tilknyttet din leilighet

- Malerhaugveien borettslags vedtekter definerer borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette søkes særskilt om til styret.

9. Solskjerming

- Markiser eller annen solskjerming skal bestilles i tråd med styrets føringer.
(dette kommer senest tidlig 2023)

10. Avfallshåndtering

- Husholdningsavfall skal kastes i de svarte avfallsdunkene. Pass på at lokket lukkes ordentlig igjen, for å unngå skadedyr. Dersom dunkene er fulle; behold søppelet i leiligheten inntil de har blitt tømt.
- Papp og annet større avfall flatpakkes og kastes i containerne nede ved garasjeporten.
- Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene eller annet fellesareal.

11. Grilling

- Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse.
- Det skal vises hensyn til naboer ved stekeos.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten styrets særskilte godkjenning.

- Gass og andre brennbare væsker skal IKKE lagres i bod eller i leilighet.
- Gass til privat bruk oppbevares stående på privat balkong

12. Generelle hensyn

- Vi er mange ulike mennesker, med ulike vaner og uvaner, som skal leve sammen i borettslaget. For å klare dette best mulig, gjelder det å vise hensyn til hverandre, og også raushet.
- Røykere – vennligst tenk etter hvor og når du røyker. Røyklukt siver lett inn i andres vinduer, så snakk med dine nærmeste naboer og finn en løsning sammen.

13. Systemnøkkel og postkassebrikker

- Systemnøkkel og postkassebrikker skal IKKE merkes med navn og/ eller adresse.
- Kopi av systemnøkkel og postkassebrikker bestilles fra styret og betales av beboer direkte.
- Portåpner til garasjen kan i spesielle tilfeller bestilles fra styret.

14. Rotter eller andre skadedyr

- Ser du rotter eller andre skadedyr i eller rundt borettslagets bygg, og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet, skal du straks gi beskjed til styret, da tiltak må settes inn.

15. Dugnad

- Det blir avholdt dugnad to ganger i året (vår og høst).
- Det er ønskelig at alle boenheter stiller med minst én person, og barn er selvsagt også velkomne.

16. Utleie

- Alle former for utleie skal søkes om til styret, via forretningsfører Usbl sine nettsider.
- Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de til enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å følge disse reglene.
- Ved eventuelle brudd på husordensreglene, er det eier som står ansvarlig.
- Ulovlig utleie vil bli slått hardt ned på.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag mandag 16.10.2023 kl. 08:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Camilla Lyngen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 48

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Kameraovervåkning

Grunnet flere innbrudd den siste tiden og med anbefaling fra politiet ønsker styret å sette opp kameraer i U1 og garasjenedkjøringen.

For at styret kan installere kameraovervåkning fordrer det en vedtektsendring med 2/3

flertall.

Styret har innhentet tilbud og hatt befaringer med 4 leverandører av kameraovervåkning og vektertjenester:

Securitas

Avarn

Nordstrand Sikkerhet

Netcam

Etter befaringene og pristilbudene har styret funnet Netcam til å være beste leverandør.

Netcam selger kameraovervåkningsutstyr, noe som gjør at borettslaget eier utstyret og alle rettigheter knyttet til dette.

Pakken som vil passe oss best inneholder:

1 NVR videoopptaker med harddisk og POE-switch. Kapasitet 8 kameraer. 1 skjerm

4 kameraer innendørs

Nettverkskabler, rør og kanaler etter behov.

1 stort kameraskilt på utsiden, og flere kameramerker på dører som går inn til området.

Dette vil koste 50 000kr + elektriker arbeid.

Etter befaringer og dialog med politiet vil det bli satt opp 3 kamera i U1 som dekker inngangen, sykkelparkeringen, og dørene inn til trapperom i A og C, samt deler av bodarealet. 1 kamera vil bli satt opp ved garasjeporten med oversikt over nedkjøringen innendørs.

Med Netcam vil styret kunne sette opp soner, tidspunkter og AI-genererte bevegelser/handlinger som vil utløse alarm. Opptaker vil da sette i gang, og styret vil få opp bilder fra kameraene og kan da kontakte politi om nødvendig.

Avarn, Securitas og Nordstrand Sikkerhet har månedsabonnement med opptil 60mnd. bindingstid. De anbefaler heller ikke koble opp mot en alarmsentral. Da kameraovervåkning i de områder vi ønsker ofte utløser falske alarmer, som vil føre til ekstra gebyrer for oss. Dette vil altså være en ekstremt kostbar løsning.

Vedtak:

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Katrin Lussand (sign.) | 23.10.2023 |
| Protokollvitne | Camilla Lyngen (sign.) | 23.10.2023 |

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag mandag 16.10.2023 kl. 08:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Camilla Lyngen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 48

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Kameraovervåkning

Grunnet flere innbrudd den siste tiden og med anbefaling fra politiet ønsker styret å sette opp kameraer i U1 og garasjenedkjøringen.

For at styret kan installere kameraovervåkning fordrer det en vedtektsendring med 2/3

flertall.

Styret har innhentet tilbud og hatt befaringer med 4 leverandører av kameraovervåkning og vektertjenester:

Securitas

Avarn

Nordstrand Sikkerhet

Netcam

Etter befaringene og pristilbudene har styret funnet Netcam til å være beste leverandør.

Netcam selger kameraovervåkningsutstyr, noe som gjør at borettslaget eier utstyret og alle rettigheter knyttet til dette.

Pakken som vil passe oss best inneholder:

1 NVR videoopptaker med harddisk og POE-switch. Kapasitet 8 kameraer. 1 skjerm

4 kameraer innendørs

Nettverkskabler, rør og kanaler etter behov.

1 stort kameraskilt på utsiden, og flere kameramerker på dører som går inn til området.

Dette vil koste 50 000kr + elektriker arbeid.

Etter befaringer og dialog med politiet vil det bli satt opp 3 kamera i U1 som dekker inngangen, sykkelparkeringen, og dørene inn til trapperom i A og C, samt deler av bodarealet. 1 kamera vil bli satt opp ved garasjeporten med oversikt over nedkjøringen innendørs.

Med Netcam vil styret kunne sette opp soner, tidspunkter og AI-genererte bevegelser/handlinger som vil utløse alarm. Opptaker vil da sette i gang, og styret vil få opp bilder fra kameraene og kan da kontakte politi om nødvendig.

Avarn, Securitas og Nordstrand Sikkerhet har månedsabonnement med opptil 60mnd. bindingstid. De anbefaler heller ikke koble opp mot en alarmsentral. Da kameraovervåkning i de områder vi ønsker ofte utløser falske alarmer, som vil føre til ekstra gebyrer for oss. Dette vil altså være en ekstremt kostbar løsning.

Vedtak:

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Malerhaugveien 28 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Katrin Lussand (sign.) | 23.10.2023 |
| Protokollvitne | Camilla Lyngen (sign.) | 23.10.2023 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag onsdag 19.04.2023 kl. 18:00 - Teglverket skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anders Grefsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 33

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 33

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022 og 2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2022 og 2023.

Styrehonorar foreslås til kr 300 000,-.

Grunnet mye arbeid med feil og mangler, og oppfølging av dette foreslås det å øke honorarer under denne perioden da det er uforholdsmessig mye arbeid. Dette er på grunn av en ekstraordinær situasjon og vi vil foreslå å sette ned honoraret igjen når det går tilbake til ordinært styrearbeid.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Bildelingstjeneste

Forslag fra Sunniva Finnseth

Borettslaget har i dag en serviceavtale med Otto av Bertil O. Steen. Der vi har tilgang til 2 biler eksklusivt i borettslaget. Dette koster borettslaget 108 000kr i året.

Forslagsstiller ønsker at borettslaget skal si opp denne avtalen.

Styret har innhentet tilbud fra HYRE og GetAround her må bilene være tilgjengelig for alle app-brukere hvis avtale skal inngås.

M15 vil også sommeren 2024 få en bildelingstjeneste tilgjengelig for beboerne i Malerhaugveien 28 borettslag.

Styret ønsker en diskusjon på dette punktet.

Forslag til vedtak:

Borettslaget sier opp serviceavtalen med Otto av Bertil O. Steen.

Det inngås ikke avtale med Hyre eller GetAround da app-brukere vil få tilgang til hele borettslaget - noe som ikke er aktuelt.

Vedtak:

Avtalen sies ikke opp.

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt. Forslaget fikk 4 stemmer.

5.2 Ref. sak 5.1 - Salg av parkeringsplasser

Dersom forslaget som står sak 5.1 vedtas foreslås det at parkeringsplassene som

disponeres av Otto i dag selges innad i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Parkeringsplassene Otto disponerer legges til salg eller utleie. Beboere i borettslaget vil få mulighet til å kjøpe eller leie parkeringsplass.

Vedtak:

Saken utgår.

5.3 Fjerning av tre på nedsiden av B-bygget, barnehagehjørnet

På nedsiden av bygg B/innang D, hjørnet hvor barnehagen kommer, er det i dag et stort tre som sperrer for utsyn og sol på terrassene til de som har leilighet der. (Innmelder har leilighet her). Det kan forventes nedfall av bladverk på terrasser med følgelig risiko for vannskader etter fortettelse av avløp og risiko for skade på bygning om treet skulle falle ned over bygningen. Treet høyde er også mulig innenfor 1/3 kravet til felling. Treet er av så stor ulempe for berørte beboere og borettslag at dette må fjernes.

Forslag til vedtak:

Styret arbeider for å fjerne og får fjernet treet på nedsiden av B-bygget, barnehagehjørnet.

Styrets innstilling:

Styret innstiller til at det tas til orientering. Styret kontakter bymiljøetaten.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke vedtatt. Forslaget fikk 2stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Christine Harbitz trekker seg som styremedlem

Ramin Odin trekker seg som styremedlem

Monica Tang innstilles som styremedlem

Marianne Charlotte Brun innstilles som styremedlem

Vedtak:

Valgt ble: Monica Tang - for 2 år.

Valgt ble: Marianne Charlotte Brun - for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Lars Thomas Gessner Gaup trekker seg som vara

Jens Martin Årnes trekker seg som vara

Christine Harbitz innstilles som vara

Ramin Oddin innstilles som vara

Vedtak:

Valgt ble: Christine Harbitz - for 1 år.

Valgt ble: Ramin Oddin - for 1 år.

Valgt ble: Thale Johnsen - for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Velges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Ikke valgt.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Camilla Lyngen

Styremedlem: Monica Tang

Styremedlem: Marianne Charlotte Brun

Styremedlem: Kingsford Kweku Siayor

Styremedlem: Robin Bjørgen

Varamedlem: Christine Harbitz

Varamedlem: Ramin Oddin

Varamedlem: Thale Johnsen

Marianne L. Elshaug / s/

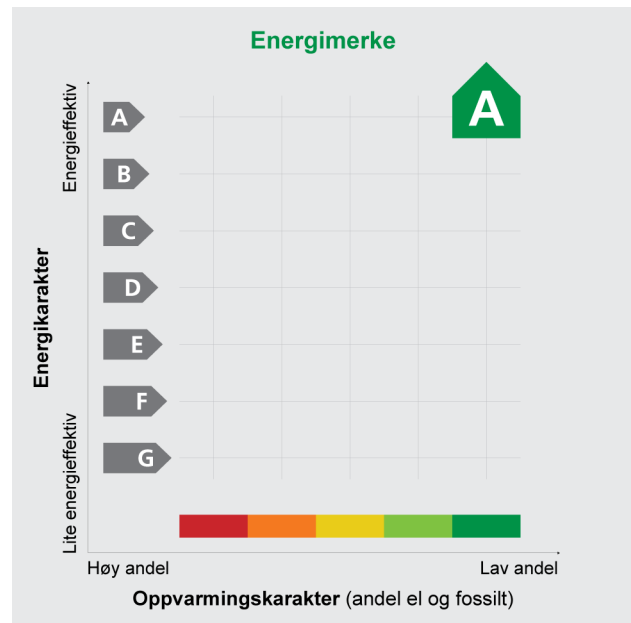
Møteleder

Anders Grefsrud / s/

Protokollvitne

ENERGIATTEST

| | |
|---------------|---------------------|
| Adresse | Malerhaugveien 28 A |
| Postnr | 0661 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 129 |
| Bnr. | 42 |
| Seksjonsnr. | 1 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300776491 |
| Bolignr. | H0401 |
| Merkenr. | A2022-1394122 |
| Dato | 10.05.2022 |



Innmeldt av ÅF Reinertsen AS v/ MZU

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 96,0

Dato for lekkasjetallmåling: 26.04.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 28 A

Postnr/Sted: 0661 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 10.05.2022 14:06:53

Energimerkenummer: A2022-1394122

Ansvarlig for energiattesten: M28 BOLIG AS

Energimerking er utført av: ÅF Reinertsen AS v/ MZU

Gnr: 129

Bnr: 42

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 300776491

| Enhet | Inngangsverdi |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2022 |
| Bygg standard | |
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |
| Energivurdering | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Areal yttervegger | 53 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 21 m ² |
| Oppvarmet BRA | 96 m ² |
| Totalt BRA | 96 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 254 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,19 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|--|
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 22,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 102,4 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 0,52 l/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 26.04.2022 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 80 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,86 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming; |

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,26

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,88

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,740

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|--|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 9.5.2022 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | ÅF Reinertsen AS |
| Navn person | MZU |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettpKvm

| | |
|------------------------|------|
| Romoppvarming | 13,2 |
| Ventilasjonsvarme | 4,6 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 6,2 |
| Pumper | 0,0 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 82,7 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8277 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 86,66 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4921 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 86,66 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8277 kWh/år |

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

| | |
|--------------|----------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|--------------|----------|

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

| | |
|------------------|-------------------------|
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet | 3850 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 4426 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8277 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 27,7 % |
|--------------------------------------|--------|



INNKALLING 2024

Malerhaugveien 28 Borettslag

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00

Teglverket skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 28 Borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder for oppfølging av byggesaken

5.2 Nytt punkt i vedtektene

5.3 Nytt punkt i vedtektene

5.4 Låste dører inn til boder og sykkelbod.

5.5 P-plass for MC/Moped

5.6 Lås på de nye søppelsjakter

5.7 Utveldelse av markterrasse

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder for oppfølging av byggesaken

Styreperioden 2023/2024 har vært et år preget av mange reklamasjonssaker, utredninger, møter og befaringer - og oppfølging av alt som inkluderes i saken mot Neptune Properties og WK entreprenør. Dette har ført til ekstreme arbeidsmengder for sittende styreleder. Styret ser derfor det nødvendig at sittende styreleder honoreres ekstra for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak: Det utbetales en ekstraordinær godtgjørelse til sittende styreleder på 300 000kr. Denne godtgjørelsen inkluderer ordinært styrehonorar for sittende styreleder. Det utgjør da 150 000kr + 300 000kr i styregodtgjørelse totalt.

5.2 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet flere tilfeller av oppføring av boblebad/basseng på balkonger ønsker styret å legge til ett forbud mot dette i vedtektene. Grunnen er bekymringer rundt bæreevne på balkongene, samt skader av vann og andre momenter.

Styret har understreket til andelseiere om at hvis et boblebad etableres til tross for styrets bekymringer og skepsis er andelseier ansvarlig for alt av skader, ulemper og sikkerheten rundt etableringen og bruken av dette. Borettslagets forsikring vil ikke dekke noen form for skader eller vannskade etablering/bruk.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

"Andelseier har ikke lov til å sette opp boblebad/basseng med volum på over 60 liter på vegghengt balkong. Vann og andre ting skal ikke tømmes/kastes på/fra balkongen."

Forslag til vedtak: Nytt punkt "4-7 Balkonger" tillegges vedtektene under punkt "4. Borettslag og bruksoverlating":

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

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5.3 Nytt punkt i vedtektene

Grunnet brannikkerhet og borettslagets ansvar for sikkerhet ser vi problematikk rundt endringer på inngangsdør. Borettslaget har avtale med brannvesenet som har tilgang på masternøkkel. Dette vil bidra til å kunne hindre spredning av brann og øke sikkerheten for alle beboerne. Derfor er det en ulempe for alle at låser blir skiftet og sikkerhetslåser blir installert.

Forslag til ny vedtekt "Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette"

Forslag til vedtak: Nytt punkt "4-8 Skift av lås på inngangsdør" tillegges vedtektene under punkt "4. Boret og bruksoverlating":

"Andelseier som skifter lås eller installerer sikkerhetslås er selv forsikrings- og rettslig ansvarlig for eventuelle konsekvenser som resulterer av dette"

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas

5.4 Låste dører inn til boder og sykkelbod.

Saken er innmeldt av andelseier.

Selv etter at kamera er satt opp for overvåking er sykler stjålet.

Vinningskriminelle bryr seg ikke om de blir filmet.

Det er lett å komme seg inn hovedinngangene i byggene da ytterdørene fort kan stå åpne, og folk kan slippe de inn dersom noen ringer på.

Det rapporteres også om at garasjedører står oppe innimellom.

Ergo det er lett å komme seg inn i fellesområdene i byggene.

Det er verre er å komme seg gjennom en låst dør inne. Da vil folk være mer årvåkne på hvem som passerer.

Det bør derfor gjøres tiltak for at dører til fellesområder med verdisaker er låst.

Forslag til vedtak: Foreslår å sette på samme type lås som "sykkel-inngang", på dørene inn til sykkelbod-området. Altså med mulighet for å åpne med både nøkkel og app. Har hørt at rømningsvei er argument mot å kunne gjøre det, men det er fortsatt mulig å gå ned til bilgarasjen og ut der for å komme ut hvis brann.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at saken ikke vedtas. Dette grunnet pågående sak med utbygger som gjelder dører. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig å foreta disse endringer nå.

5.5 P-plass for MC/Moped

Saken er innmeldt av andelseier.

Andre borettslag har opprettet mindre p-plasser, egnet for MC/Moped. Jeg mener det er plass til dette i vår garasje og at vi kan enkelt opprette slike plasser.

Foreslår at man leier plassen av borettslaget på mnd basis. Inntektene kan gå til å dekke utgifter og evt medføre en liten reduksjon i felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Tegne opp plasser som egner seg på en planskisse.

Leie ut fortløpende for 400,- mnd.

Kjøpe inn p-port åpner til å dekke nye plasser.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

5.6 Lås på de nye søppelsjakter

Saken er innmeldt av andelseier.

Ordne at søppelsjaktene har lås og at man åpner søppelsjakten med hus nøkkel for å kaste søppel.
dette for å unngå at naboer fra andre borettslag samt fremmede bruker vår søppelsjakt til å kaste sine egne søppel som deretter leder til at det blir fullt så vi ikke får kastet vår søppel før tømming.

Dette har skjedd med de midlertidige søppel boksene vi har hatt samt søppel konteinerne, at andre har brukt de.

Forslag til vedtak: Ordne at søppelsjaktene har lås og at man åpner søppelsjakten med hus nøkkel for å kaste søppel.
dette for å unngå at naboer fra andre borettslag samt fremmede bruker vår søppelsjakt til å kaste sine egne søppel som deretter leder til at det blir fullt så vi ikke får kastet vår søppel før tømming.

Dette har skjedd med de midlertidige søppel boksene vi har hatt samt søppel konteinerne, at andre har brukt de.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at forslaget ikke vedtas. Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å bruke penger på dette nå, da hele sjakten må byttes ut for å få på lås.

5.7 Utveldelse av markterrasse

Saken er innmeldt av andelseier.

Vi ønsker å øke størrelsen på markterrassen vår med 160 cm langs hele terrassens lengde. Vi vil flytte eksisterende hekk ca. 160 cm og legge terrassebord ut til hekken slik at overgangen mellom terrassebord og hekk blir lik som i dag.

Slik vi ser det er det ingen andre i borettslaget som reelt sett kan benytte seg av området foran vår markterrasse, og etter vårt syn er det heller ikke sannsynlig at det vil bli aktuelt i fremtiden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av markterrassen med 160 cm langs hele terrassens lengde.

Styrets innstilling: Styret tar ingen stilling

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Camilla Lyngen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Monica Duyen Tang (2023-2025)
Styremedlem, Robin Bjørgen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun (2023-2025)
Varamedlem, Christine Harbitz (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Ramin Oddin (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Thale Johnsen (2023-2024) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Camilla Lyngen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Camilla Lyngen velges til styreleder for perioden 2024-2026

Styrets innstilling: Camilla Lyngen velges som styreleder for perioden 2024-2026

6.2 Valg av medlem til styret

Det kan velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026.

Kandidat:

Thale Johnsen stiller til valg som styremedlem

Forslag til vedtak: Thale Johnsen velges som styremedlem for perioden 2024-2026

Styrets innstilling: Thale Johnsen velges som styremedlem for perioden 2024-2026

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Janna Simdianov stiller til valg som varamedlem

Forslag til vedtak: Janna Simdianov velges som varamedlem for 2024-2025

Styrets innstilling: Janna Simdianov velges som varamedlem for 2024-2025

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|------------------|-------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 1 519 962 | 3 250 814 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -785 720 | 1 098 129 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | -134 922 | -324 225 628 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -29 265 000 | 293 385 648 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 29 265 000 | 28 011 000 |
| B. Årets endring disponible midler | -920 642 | -1 730 851 |
| C. Disponible midler | 599 320 | 1 519 962 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 5 399 803 | 3 018 423 |
| Kortsiktig gjeld | -4 800 483 | -1 498 461 |
| C. Disponible midler | 599 320 | 1 519 962 |

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

Resultatregnskap 2023 Malerhaugveien 28 Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| INNEKTEK | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 16 199 680 | 5 890 164 | 13 724 000 | 14 096 539 |
| Sum leieinntekt | | 16 199 680 | 5 890 164 | 13 724 000 | 14 096 539 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 30 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum annen inntekt | | 30 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekt | | 16 229 680 | 5 890 164 | 13 724 000 | 14 096 539 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 42 300 | 0 | 17 000 | 42 300 |
| Styrehonorar | 3 | 300 000 | 0 | 158 000 | 150 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 1 084 303 | 394 426 | 1 228 000 | 1 276 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 571 468 | 218 033 | 390 000 | 460 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 212 144 | 0 | 545 000 | 545 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6 | 140 782 | 1 508 | 122 000 | 159 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 333 716 | 30 012 | 108 000 | 61 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 410 216 | 66 807 | 345 000 | 547 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 420 | 19 443 | 8 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 110 000 | 55 000 | 113 000 | 115 000 |
| Andre honorar | | 539 059 | 60 509 | 94 000 | 594 000 |
| Kontorkostnad | | 1 663 | 0 | 10 000 | 1 000 |
| TV/bredbånd | | 312 840 | 130 350 | 322 000 | 328 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 20 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 295 852 | 142 959 | 248 000 | 333 000 |
| Andre kostnader | | 52 927 | 16 897 | 36 000 | 40 000 |
| Sum kostnad | | 4 414 690 | 1 135 964 | 3 744 000 | 4 659 800 |
| Driftsresultat før IN | | 11 814 990 | 4 754 200 | 9 980 000 | 9 436 739 |
| Driftsresultat etter IN | | 11 814 990 | 4 754 200 | 9 980 000 | 9 436 739 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 73 859 | 19 837 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 12 674 569 | 3 675 908 | 9 880 000 | 9 880 000 |
| Netto finansposter | | 12 600 710 | 3 656 072 | 9 880 000 | 9 880 000 |
| Årsresultat | | -785 720 | 1 098 129 | 100 000 | -443 261 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -785 720 | 1 098 129 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -785 720 | 1 098 129 | 0 | 0 |

Balanse 2023 Malerhaugveien 28 Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 4 | 142 700 000 | 142 700 000 |
| Bygninger | 4 | 324 225 628 | 324 225 628 |
| Andre driftsmidler | 4 | 134 922 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 9 | 30 000 | 30 000 |
| Sum anleggsmidler | | 467 090 550 | 466 955 628 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 144 712 | 130 618 |
| Kundefordringer | | 13 758 | 25 381 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 90 848 | 53 383 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 5 150 486 | 2 809 041 |
| Sum omløpsmidler | | 5 399 803 | 3 018 423 |
| SUM EIENDELER | | 472 490 353 | 469 974 051 |

Balanse 2023 Malerhaugveien 28 Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 395 000 | 395 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 395 000 | 395 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 894 870 | 4 680 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 894 870 | 4 680 590 |
| Sum egenkapital | 10 | 4 289 870 | 5 075 590 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 11 | 270 114 000 | 299 379 000 |
| Borettsinnskudd | | 139 020 000 | 139 020 000 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 11 | 54 266 000 | 25 001 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 463 400 000 | 463 400 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 60 083 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 3 884 454 | 870 593 |
| Påløpne renter | | 78 395 | 58 235 |
| A konto til avregning | | 335 787 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 441 764 | 569 632 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 800 483 | 1 498 461 |
| Sum gjeld | | 468 200 483 | 464 898 461 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 472 490 353 | 469 974 051 |
| Pantstillelser | 12 | 463 400 000 | 463 400 000 |

Sted: _____

Dato: _____

Camilla Lyngen
Styreleder

Robin Bjørgen
Styremedlem

Marianne Charlotte Brun
Styremedlem

Monica Duyen Tang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene xx på avdeling A, YY på avdeling B og ZZ på avdeling C. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner ((fjernvarme-eksempel) (fyll inn de ulike avregningstypene)), og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 363 031 | 1 210 482 |
| 3609 Leie parkering | 90 000 | 44 293 |
| 3610 Oppstartskapital | 0 | 409 048 |
| 3618 Leietillegg strøm | 733 437 | 482 248 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 322 320 | 158 993 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 12 690 892 | 3 585 100 |
| Sum | 16 199 680 | 5 890 164 |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd fra USBL Bomiljøfondet på kr 30.000,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|-------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 42 300 | 0 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 300 000 | 0 |
| Sum | 342 300 | 0 |

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

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomt |
|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 324 225 628 | 142 700 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 324 225 628 | 142 700 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 324 225 628 | 142 700 000 |
| Anskaffelsesår : | 2022 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | |

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 234 527 | 98 750 |
| 6340 Heisalarm | 0 | 30 821 |
| 6341 Brannalarm | 176 038 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 7 500 | 0 |
| 6361 Fast renhold | 25 625 | 0 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 127 778 | 88 463 |
| Sum | 571 468 | 218 033 |

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|--------------|
| 6400 Leie av maskiner | 140 207 | 0 |
| 6490 Andre leiekostnader | 575 | 1 508 |
| Sum | 140 782 | 1 508 |

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 1 658 | 0 |
| 6540 Inventar | 253 672 | 6 564 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 74 066 | 3 100 |
| 6552 Driftsmateriell | 4 319 | 20 348 |
| Sum | 333 716 | 30 012 |

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 14 824 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 72 240 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 187 407 | 0 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 8 098 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 77 205 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 3 560 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 28 314 | 54 558 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 18 238 | 3 875 |
| 6641 Malerarbeider | 3 890 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 4 815 |
| Sum | 410 216 | 66 807 |

Note 9 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i M28 hjemmel AS.

Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 395 000 | 0 | 395 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 395 000 | 0 | 395 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 4 680 590 | -785 720 | 3 894 870 |
| Sum opptjent egenkapital | 4 680 590 | -785 720 | 3 894 870 |
| Sum egenkapital | 5 075 590 | -785 720 | 4 289 870 |

Note 11 - Langsiktig gjeld

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Kreditor: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98208030817 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 |
| Rentesats: | 5.30 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2072 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 324 380 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 299 379 000 |
| Avdrag i perioden: | 29 265 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 270 114 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 270 114 000 |
| Andelssaldo 01.01: | 25 001 000 |
| Innbetalt IN i perioden: | 29 265 000 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 |
| Andelssaldo 31.12: | 54 266 000 |
| Sum pantegjeld for lån: | 324 380 000 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208030817 | 1 | 8 960 000 | 8 960 000 |
| | 1 | 6 895 000 | 6 895 000 |
| | 1 | 6 573 000 | 6 573 000 |
| | 1 | 6 300 000 | 6 300 000 |
| | 1 | 5 950 000 | 5 950 000 |
| | 1 | 5 943 000 | 5 943 000 |
| | 1 | 5 880 000 | 5 880 000 |
| | 1 | 5 745 000 | 5 745 000 |
| | 1 | 5 740 000 | 5 740 000 |
| | 1 | 5 733 000 | 5 733 000 |
| | 3 | 5 593 000 | 16 779 000 |
| | 1 | 5 540 000 | 5 540 000 |
| | 1 | 5 530 000 | 5 530 000 |
| | 2 | 5 453 000 | 10 906 000 |
| | 1 | 4 963 000 | 4 963 000 |
| | 1 | 4 865 000 | 4 865 000 |
| | 1 | 4 753 000 | 4 753 000 |
| | 1 | 4 550 000 | 4 550 000 |
| | 1 | 4 270 000 | 4 270 000 |
| | 1 | 4 260 000 | 4 260 000 |
| | 1 | 4 233 000 | 4 233 000 |
| | 1 | 4 200 000 | 4 200 000 |
| | 1 | 4 040 000 | 4 040 000 |
| | 1 | 3 962 000 | 3 962 000 |
| | 1 | 3 955 000 | 3 955 000 |
| | 1 | 3 935 000 | 3 935 000 |
| | 1 | 3 885 000 | 3 885 000 |
| | 1 | 3 850 000 | 3 850 000 |
| | 1 | 3 773 000 | 3 773 000 |

Langsiktig gjeld

| | | |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 3 689 000 | 3 689 000 |
| 1 | 3 550 000 | 3 550 000 |
| 1 | 3 523 000 | 3 523 000 |
| 1 | 3 423 000 | 3 423 000 |
| 1 | 3 395 000 | 3 395 000 |
| 1 | 3 283 000 | 3 283 000 |
| 1 | 3 150 000 | 3 150 000 |
| 1 | 3 143 000 | 3 143 000 |
| 1 | 3 080 000 | 3 080 000 |
| 1 | 3 073 000 | 3 073 000 |
| 2 | 3 003 000 | 6 006 000 |
| 1 | 2 955 000 | 2 955 000 |
| 1 | 2 905 000 | 2 905 000 |
| 1 | 2 863 000 | 2 863 000 |
| 1 | 2 793 000 | 2 793 000 |
| 1 | 2 723 000 | 2 723 000 |
| 1 | 2 653 000 | 2 653 000 |
| 1 | 2 590 000 | 2 590 000 |
| 1 | 2 520 000 | 2 520 000 |
| 1 | 2 485 000 | 2 485 000 |
| 1 | 2 450 000 | 2 450 000 |
| 3 | 2 415 000 | 7 245 000 |
| 1 | 2 385 000 | 2 385 000 |
| 1 | 2 380 000 | 2 380 000 |
| 3 | 2 345 000 | 7 035 000 |
| 1 | 2 310 000 | 2 310 000 |
| 1 | 2 275 000 | 2 275 000 |
| 1 | 2 233 000 | 2 233 000 |
| 1 | 2 205 000 | 2 205 000 |
| 1 | 2 163 000 | 2 163 000 |
| 1 | 2 093 000 | 2 093 000 |
| 2 | 2 030 000 | 4 060 000 |
| 1 | 1 510 000 | 1 510 000 |

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 98208030817 har første avdrag 30.09.2032 med kr 484 258

| Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|--------------|-------------------|--------------|
| 1 | 8 960 000 | 5 354 |
| 1 | 6 895 000 | 4 120 |
| 1 | 6 573 000 | 3 928 |
| 1 | 6 300 000 | 3 765 |
| 1 | 5 950 000 | 3 556 |
| 1 | 5 943 000 | 3 552 |
| 1 | 5 880 000 | 3 514 |
| 1 | 5 745 000 | 3 433 |
| 1 | 5 740 000 | 3 430 |
| 1 | 5 733 000 | 3 426 |
| 3 | 5 593 000 | 3 342 |
| 1 | 5 540 000 | 3 311 |
| 1 | 5 530 000 | 3 305 |
| 2 | 5 453 000 | 3 259 |
| 1 | 4 963 000 | 2 966 |

Langsiktig gjeld

| | | |
|---|-----------|-------|
| 1 | 4 865 000 | 2 907 |
| 1 | 4 753 000 | 2 840 |
| 1 | 4 550 000 | 2 719 |
| 1 | 4 270 000 | 2 552 |
| 1 | 4 260 000 | 2 546 |
| 1 | 4 233 000 | 2 530 |
| 1 | 4 200 000 | 2 510 |
| 1 | 4 040 000 | 2 414 |
| 1 | 3 962 000 | 2 368 |
| 1 | 3 955 000 | 2 363 |
| 1 | 3 935 000 | 2 352 |
| 1 | 3 885 000 | 2 322 |
| 1 | 3 850 000 | 2 301 |
| 1 | 3 773 000 | 2 255 |
| 1 | 3 689 000 | 2 205 |
| 1 | 3 550 000 | 2 121 |
| 1 | 3 523 000 | 2 105 |
| 1 | 3 423 000 | 2 046 |
| 1 | 3 395 000 | 2 029 |
| 1 | 3 283 000 | 1 962 |
| 1 | 3 150 000 | 1 882 |
| 1 | 3 143 000 | 1 878 |
| 1 | 3 080 000 | 1 841 |
| 1 | 3 073 000 | 1 836 |
| 2 | 3 003 000 | 1 795 |
| 1 | 2 955 000 | 1 766 |
| 1 | 2 905 000 | 1 736 |
| 1 | 2 863 000 | 1 711 |
| 1 | 2 793 000 | 1 669 |
| 1 | 2 723 000 | 1 627 |
| 1 | 2 653 000 | 1 585 |
| 1 | 2 590 000 | 1 548 |
| 1 | 2 520 000 | 1 506 |
| 1 | 2 485 000 | 1 485 |
| 1 | 2 450 000 | 1 464 |
| 3 | 2 415 000 | 1 443 |
| 1 | 2 385 000 | 1 425 |
| 1 | 2 380 000 | 1 422 |
| 3 | 2 345 000 | 1 401 |
| 1 | 2 310 000 | 1 380 |
| 1 | 2 275 000 | 1 360 |
| 1 | 2 233 000 | 1 334 |
| 1 | 2 205 000 | 1 318 |
| 1 | 2 163 000 | 1 293 |
| 1 | 2 093 000 | 1 251 |
| 2 | 2 030 000 | 1 213 |
| 1 | 1 510 000 | 902 |

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

| | |
|---|--------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 324 380 000 |
| Innskuddskapital | 139 020 000 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 463 400 000 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 466 925 628 |

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.

Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 28 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 28 Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder | Camilla Lyngen (sign.) | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Monica Duyen Tang (sign.) | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Robin Bjørgen (sign.) | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Marianne Charlotte Brun (sign.) | 02.04.2024 |

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Malerhaugveien 28 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 011AD-3K65N-VFWIA-HOP50-57CE8-3EIGV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Malerhaugveien 28 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Lyngen
Styremedlem, Monica Duyen Tang
Styremedlem, Robin Bjørgen
Styremedlem, Marianne Charlotte Brun
Varamedlem, Christine Harbitz
Varamedlem, Ramin Oddin
Varamedlem, Thale Johnsen

Styret i Malerhaugveien 28 Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Malerhaugveien 28 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Malerhaugveien 28 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923581871. Malerhaugveien 28 Borettslag består av 79 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Malerhaugveien 28 Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4165527. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Styret har fulgt alle pålegg om HMS-tiltak, samt gjennomført alle servicesom er nødvendig for å holde seg innenfor lovverket.

Styrets arbeid

Styret har i hele perioden jobbet kontinuerlig med å finne løsninger i saken mot utbygger og hovedentreprenør i samarbeid med Advokat Stokke i advokatfirmaet NessLundin. Det ble holdt informasjonsmøte for andelseierne i borettslaget 31.januar 2024.

Styret holder møter hver 14.dag for å behandle og følge opp saker fra beboere, samt andre styresaker.

Dugnader:

10.mai 2023

24.september 2023

Tiltak som er gjennomført i løpet av perioden:

- 1) Det er satt på dørpumpe på døren inn til sykkelparkering/bodområdet.
- 2) Det er montert gitter fra toppen av bod til tak hvor mulig i U1.
- 3) Det er montert og installert kamera i U1 og garasje.
- 4) Styret anskaffet på forsommeren 2023 utemøbler for takterrassene.
- 5) Julegrantenning første søndag i advent 2023.

Det har som kjent vært flere innbrudd i borettslaget noe som førte til behov for å sette opp kameraovervåkning. Kameraovervåkning krever endring av vedtektene, og det ble derfor gjennomført ekstraordinær generalforsamling digitalt får å få flertall for vedtektsendring for oppføring av overvåkningskamera. Oppføring av kamera har resultert i en tiltalebeslutning så langt, og antall innbrudd har gått ned.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. 923 581 871

vedtatt på stiftelsesmøtet den 4. september 2019, sist endret den 6. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet

Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnader, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser og boder

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder

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

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

4-6 Bildelingstjeneste

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Malerhaugveien 28. Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet skal fordeles ut på andelseierne etter en fordelingsnøkkel. Borettslaget har vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av sameiets vedtekter. Borettslaget har også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer

borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet, samt til konstruksjoner mv. slik som fremkommer av sameiets vedtekter. Borettslaget/sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av

utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk.

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

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Malerhaugveien 28 Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Tegilverket skole

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

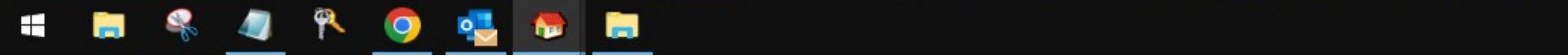
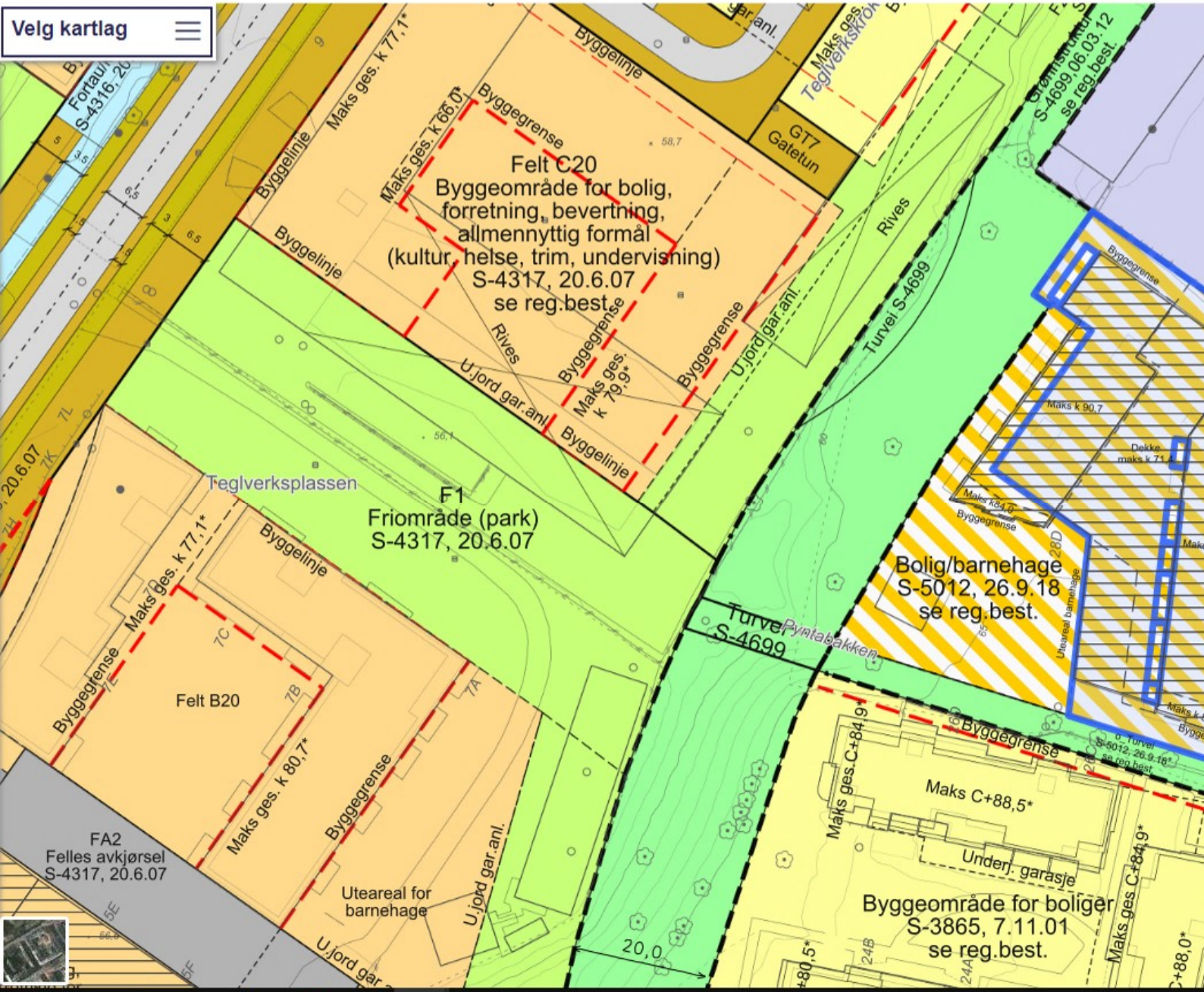
usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





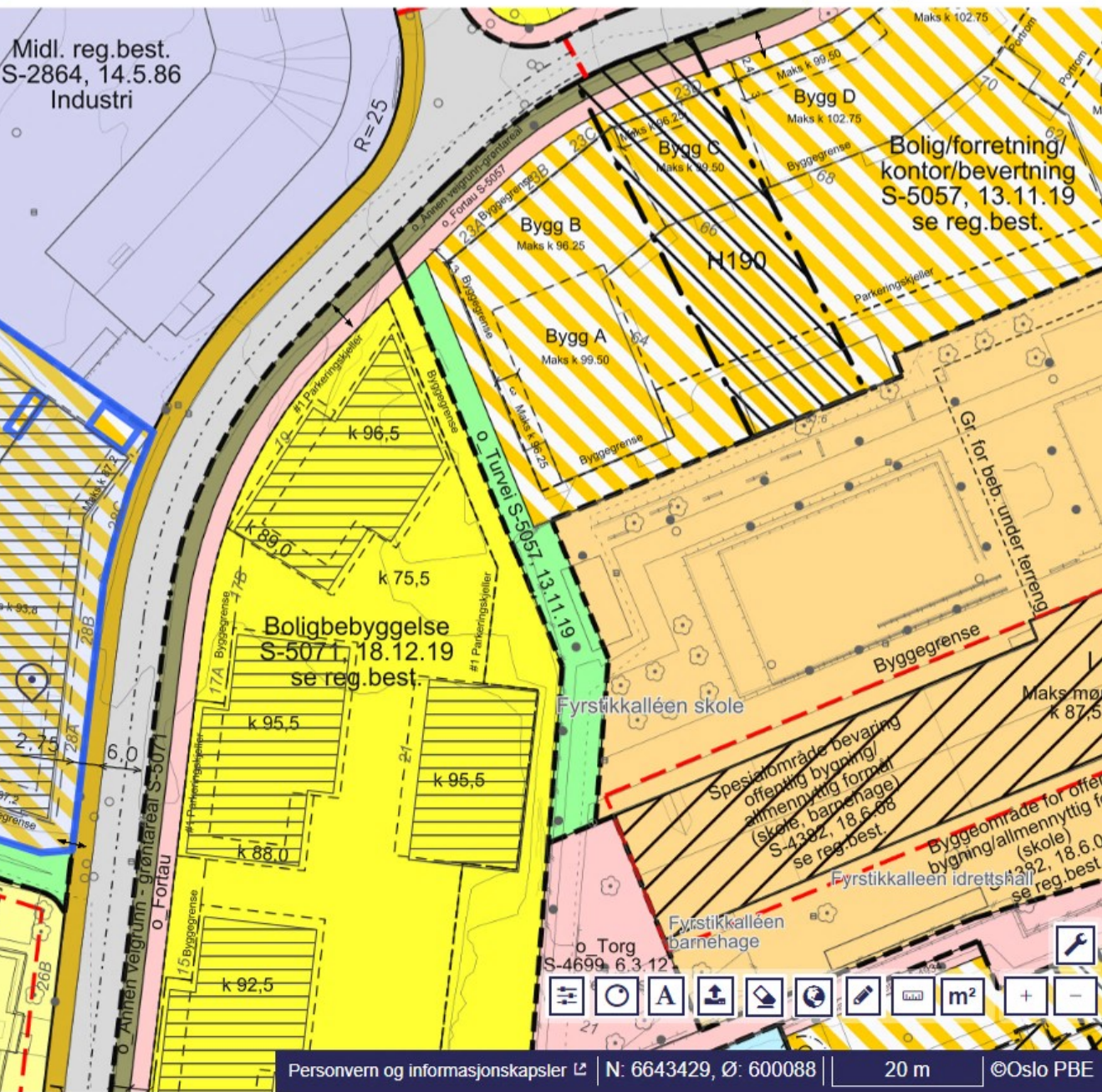
Velg kartlag



Del

Om tjenesten

Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri



Personvern og informasjonskapsler

N: 6643429, Ø: 600088

20 m

©Oslo PBE

09:52
07.05.2024

Tilstandsrapport

📍 Malerhaugveien 28 A, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 42

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 21043-2182

Referansenummer: DI1127

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

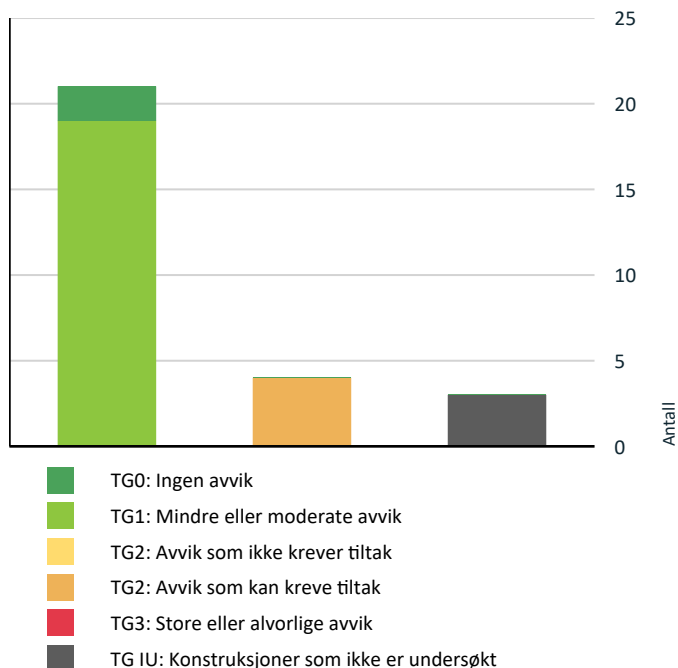
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad Stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad Stort > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 7 etasjer og to underetasjer med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betongelementer og utvendige fasader med stående panel samt teglstein. Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass

Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Stuevindue er utstyrt med utvendig solskjerming i form av elektriske screens.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/40Db.

Malte balkongdører av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en ca. 6m² vestvendt balkong. Balkongen er oppført i betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning.

Adkomst fra stuen til en ca. 7m² sydvendt balkong. Balkongen er oppført i betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av lakkert stål med stående spiler. Ellers utstyrt med utebelysning.

Fallforholdet er ikke vurdert fordi dekket var oppforet med tilfarere og terrassebord.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling med innfelt lys i entré, ellers malte betongelementer i øvrige rom.

På gulvet er det 1-stavs parkettgulv i alle rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 8mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 2mm avvik på 2m, totalt 4mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmaltede dører av treverk med 1-speils dørblad. Skyvedør til lite badrom.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD LITE

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017
Dokumentasjon: Beskrivelse fra Badelement AS og Sintef Teknisk godkjenning (Nr. 20668)

Badet er bygget som en prefabrikkert badromskabin (Badelement). En badromskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



4. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme
Gulvet har tilfredstillende fall til sluket.
Det er målt ca. 32mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 1,1m.

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk med klemring i dusjsone og PCI Lastogum System, påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og dokumentasjon.

Til info:

Det bemerkes at fordelerskapet til vannrør er plassert i våtsone. Normalt sett er dette en uheldig løsning, men baderomskabinen innehar Sintef Teknisk godkjenning så det antas derfor at løsningen er tilfredsstillende. Iht Teknisk godkjenning har baderomskabinen bestått krav til vanntetthet ved funksjonsprøving med tilfredsstillende resultat etter ETAG 022.

SINTEF Teknisk Godkjenning er en frivillig dokumentasjon som bekrefter at produktet har de egenskapene som kreves for at byggverket som produktet anvendes i kan oppfylle grunnleggende krav i byggt teknisk forskrift (TEK).



4. ETASJE > BAD LITE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med svingbare glassdører og veggmontert toalett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist avvik med lekkasjesikringen for den innebygde sisternetanken. Iht Teknisk godkjenning for baderomskabinen skal lekkasjer fra utvendig susterne samles med et deksel og dreneres via sluk i gulv. Ved funksjonstesting av drenerørret ble ikke lekkasjevannet synliggjort som er et krav iht forskrift. Det var ikke mulig å inspisere sjakten grunnet manglende tilgang så det er ukjent hvor lekkasjevannet ble ledet.
 - Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende lekkasjesikringen til den innebygde sisternen. Innhent dokumentasjon, om mulig.
Jfr. punkt om Vannledninger.

- Badet fungerer fint med fuktsvelling nederst på servantskapet, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut.

4. ETASJE > BAD LITE

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på ca. 8mm under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av et papirark.

4. ETASJE > BAD LITE

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet er bygget som en prefabrikkert baderomsmodul med sjakt bak dusjsone. Det var heller ikke mulig å søke etter fukt med fuktindikator grunnet veggkonstruksjonens oppbygning. Veggkonstruksjonen består bl.a av armert betong/stålplater e.l som forstyrrer målingene.

Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade

4. ETASJE > BAD STORT

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017

Dokumentasjon: Beskrivelse fra Badelement AS og Sintef Teknisk godkjenning (Nr. 20668)

Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin (Badelement). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



4. ETASJE > BAD STORT

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert. Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

4. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme

Gulvet har i all hovedsak tilfredstillende fall til sluket. Det er påvist enkelte små avvik på, men dette vurderes til å oppfylle toleransekrav iht. NS3420.

Det er målt ca. 40mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på ca. 1,86m

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen og PCI Lastogum System, påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD STORT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik med lekkasjesikringen for den innebygde sisternetanken. Iht Teknisk godkjenning for baderskabinen skal lekkasjer fra utvendig sisterne samles med et deksel og dreneres via sluk i gulv. Ved funksjonstesting av dreneringen for rørskapet ble det påvist lekkasje fra dette dekselet. Tilgang til deksel via inspeksjonsluge i stuen.

Jfr. punkt "Tekniske installasjoner, vannledninger"

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kasset med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig (ref: TEK17 § 13-15 d).

- Badet fungerer fint med fuktsvelling nederst på servantskapet, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut.

4. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 12mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

4. ETASJE > BAD STORT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet er bygget som en prefabrikkert badersmodul med sjakt bak dusjsonen. Det var heller ikke mulig å søke etter fukt med fuktindikator grunnet veggkonstruksjonens oppbygning. Veggkonstruksjonen består bl.a av armert betong som forstyrrer målingene.

Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med eikefronter på kjøkkenøy, ellers slette lakkerte fronter, benkeplate av naturstein, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikro og induksjonsplatetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk via avtrekksanlegg i boligen med ventilator over kokesone og ventil i innkassing ved taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra to fordelerskap, ett på hvert av baderommene, frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og begge baderom. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

- Ved funksjonstesting av drenerør på det store badet ble det påvist en drypplekkasje i sjakten, dvs at løsningen ikke er tett.

- Ved funksjonstesting av drenerør på det lille badet ble ikke lekkasjevannet synliggjort som er et krav iht forskrift. Det var ikke mulig å inspisere sjakten grunnet manglende tilgang så det er ukjent hvor lekkasjevannet ble ledet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Jfr. punkt "bad, Sanitærutstyr og innredning"

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast/krom, hovedrør av nyere støpejern.

Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i boden i entré.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til eget varmeanlegg i entré. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er skjult. Hovedsikringen på 40Amp

AVVIK:

Det mangler dokumentasjon på utbedring/fjerning av stikk på soverom som slo ut sikring. Reklamasjon utført av utbygger. Ingen dokumentasjon fremlagt. Tilstandsgraden settes grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 - Samsvarserklæring fra Stoplight Elektro AS er fremlagt
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja :
2022
Utbedring av stikk på soverom som slo ut sikring, fjerne stikk, Reklamasjon utført av utbygger. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler tilkoblet felles anlegg, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg med dyser i alle rom.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

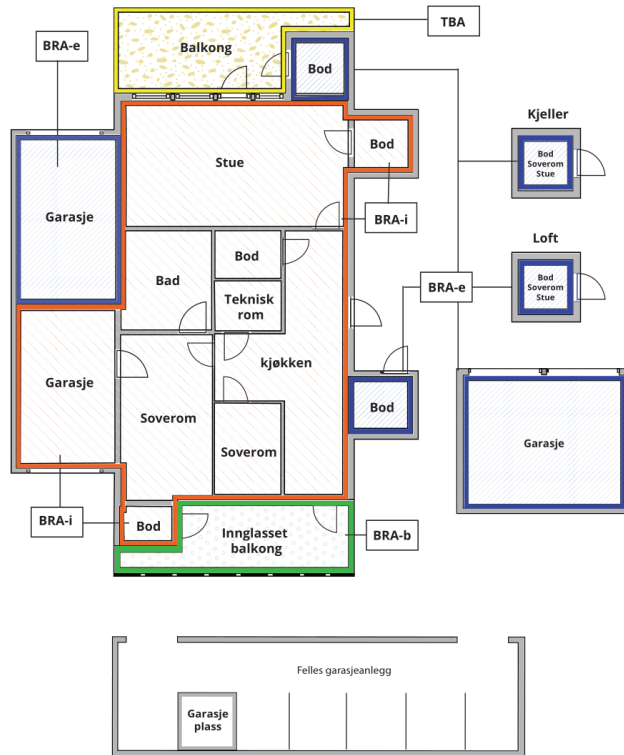
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 4. Etasje | 95 | | | 95 | 13 | | 95 |
| Underetasje U1 | | 5 | | 5 | | | 5 |
| SUM | 95 | 5 | | | 13 | | 100 |
| SUM BRA | 100 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje | Stue/kjøkken , Tre soverom, Bad lite, Bad Stort, Entré , Garderobe , Teknisk rom | | |
| Underetasje U1 | | Bod | |

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én eksternt bod på 5m² i U1, merket med A401.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Til info:

BRANNCELLEINDELING:

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fullt ut da det er skjult i konstruksjonen.

TAKHØYDE:

Takhøyden er målt til ca 2,20m på begge bad og entré, ellers ca. 2,66m i øvrige rom.
Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------|------------|------------|
| Borettslagsleilighet | 91 | 4 |

Kommentar

Borettslagsleilighet

Garderobe og teknisk rom er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som de innvendige veggene mot P-rom optar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 13.5.2024 | Karl-Magnus Gustavsen | Takstingeniør |
| | Elisabeth Neofytou | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 129 | 42 | 0 | 0 | 5370.4 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal fra forretningsfører. | Eiet |

Adresse

Malerhaugveien 28 A

Hjemmelshaver

Malerhaugveien 28 Borettslag

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|--|
| 923581871 | | USBL | Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 26 | 5 000 | 2 397 000 | 12 050 31.12.2023 | 5 593 000 31.12.2023 |

Kommentar

Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Ensjø i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nabolaget finner du Tøyenbadet, idrettsanlegg, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer i nabolaget. En kort tur unna finner du Hovindammen med fine turmuligheter sommer som vinter. Kort vei er det også til Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. I nærmiljøet finnes også kjøpesenter på Fyrstikktorget med det du trenger til det daglige, som matbutikk, apotek, kafé, spisesteder o.l. En kort kjøretur unna ligger også Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Ensjø og flere bussholdeplasser i nabolaget.

Om borettslaget

Malerhaugveien 28 Borettslag består av 79 boliger.

Borettslaget har en selveid tomt på 5370 m² med gårdsnummer 129 og bruksnummer 42. Malerhaugveien 28 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923581871, og ligger i Oslo kommune

Borettslaget har et pent opparbeidet fellesområde med internveier, lekeplass, benker/sittegrupper samt hyggelige grøntarealer.

Vedlikehold i borettslaget

For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret i borettslaget.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Kommentar |
|-----------|------|--------------------------------------|
| 7 990 000 | 2022 | Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|-----------|------|----------------|--------------|
| IF Skadeforsikring NUF | SP4165527 | | | |
| Kommentar Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Forretningsfører | | Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | Ingen avvik registrert. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Egenerklæring | | Ingen vesentlige avvik registrert, men info vedrørende el-arbeid i denne rapporten er oppgitt av eier på befaringen (ref pkt 13 i egenerklæringen). | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende oppføring av boligblokk, datert 17.06.2022 | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Samsvarserklæring | | Samsvarserklæring fra Stoplight elektro AS er fremlagt. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Vedtakter | | Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Megler | | Tilsendte opplysninger. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Årsberetning/regnskap | | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Ordrebekreftelse | | Sendt til kunde. | Fremvist | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI1127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

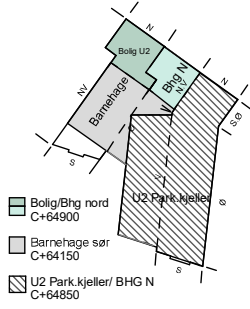
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ξ

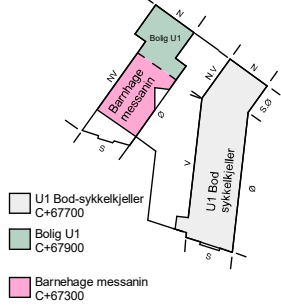
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

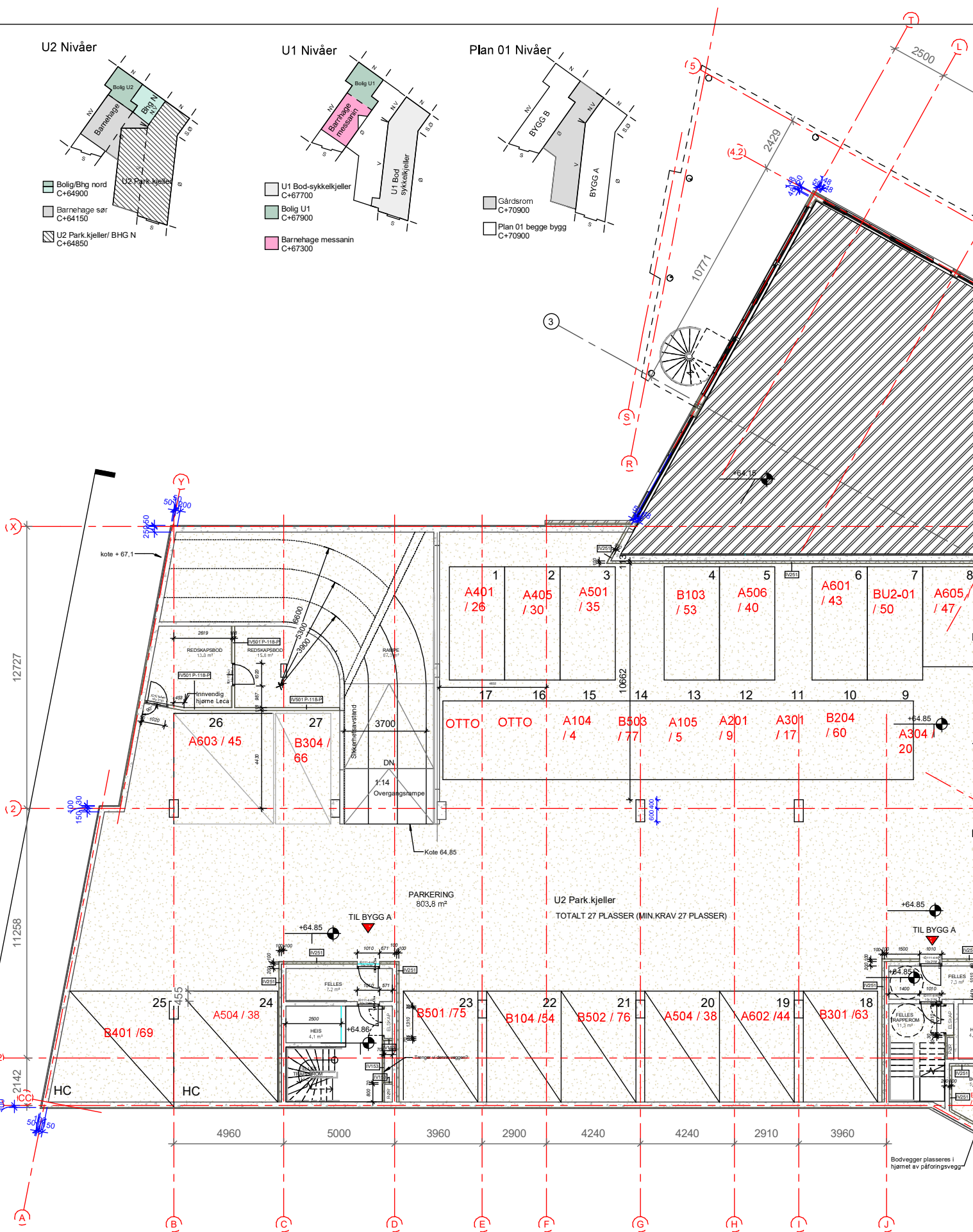
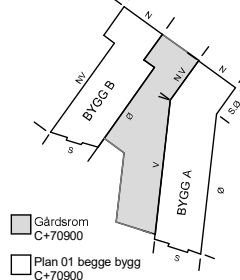
U2 Nivåer



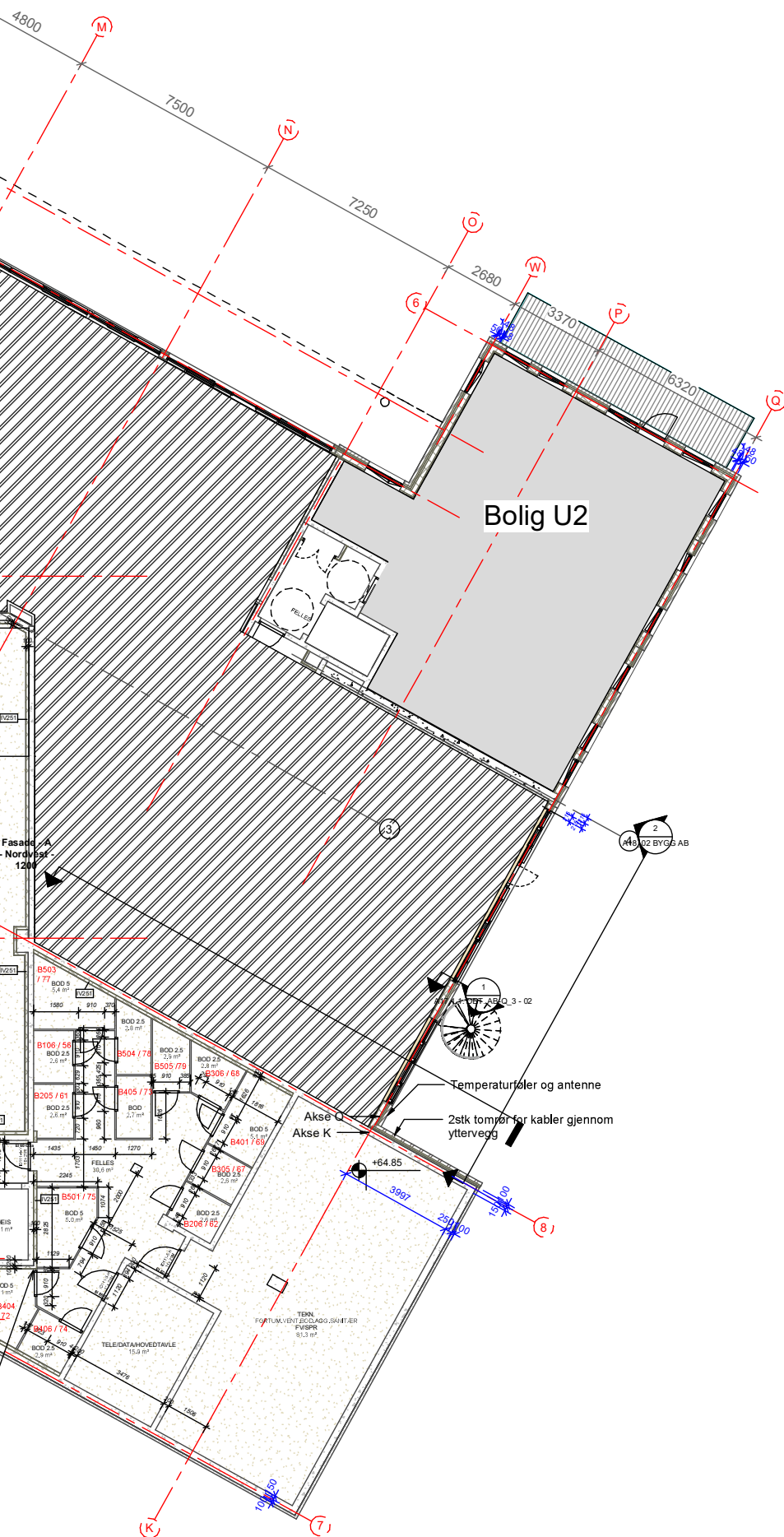
U1 Nivåer



Plan 01 Nivåer

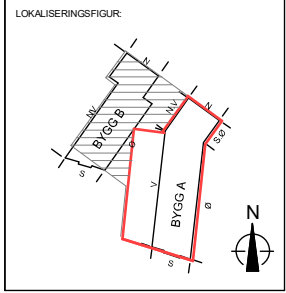


Vedlegg 1



| | | | | |
|-----|------------|---|----|----|
| 1 | 18.02.2021 | Overfag, oppdragsplan | ED | SB |
| 2 | 11.04.2020 | Utdrag av boliger og innsenninger | ED | SB |
| 3 | 12.11.2020 | Justering boliger, iso rundt trappeskjeller, designspesifisering, trappeskjeller DMG, justering trapper | SB | ED |
| 4 | 18.06.21 | Oppstilling vann og avløp | ED | SB |
| 5 | 18.06.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 6 | 17.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 7 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 8 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 9 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 10 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 11 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 12 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 13 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 14 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 15 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 16 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 17 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 18 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 19 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 20 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 21 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 22 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 23 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 24 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 25 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 26 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 27 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 28 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 29 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 30 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 31 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 32 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 33 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 34 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 35 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 36 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 37 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 38 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 39 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 40 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 41 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 42 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 43 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 44 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 45 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 46 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 47 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 48 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 49 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 50 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 51 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 52 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 53 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 54 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 55 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 56 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 57 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 58 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 59 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 60 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 61 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 62 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 63 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 64 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 65 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 66 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 67 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 68 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 69 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 70 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 71 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 72 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 73 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 74 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 75 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 76 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 77 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 78 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 79 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 80 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 81 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 82 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 83 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 84 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 85 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 86 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 87 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 88 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 89 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 90 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 91 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 92 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 93 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 94 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 95 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 96 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 97 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 98 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 99 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |
| 100 | 18.08.21 | Erstatning vann og avløp | ED | SB |

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



ENTREPRENØR:
WK ENTREPRENØR

BYGGERE:
 Neptune Properties AS
 Postboks 1388 Vikja
 0114 Oslo

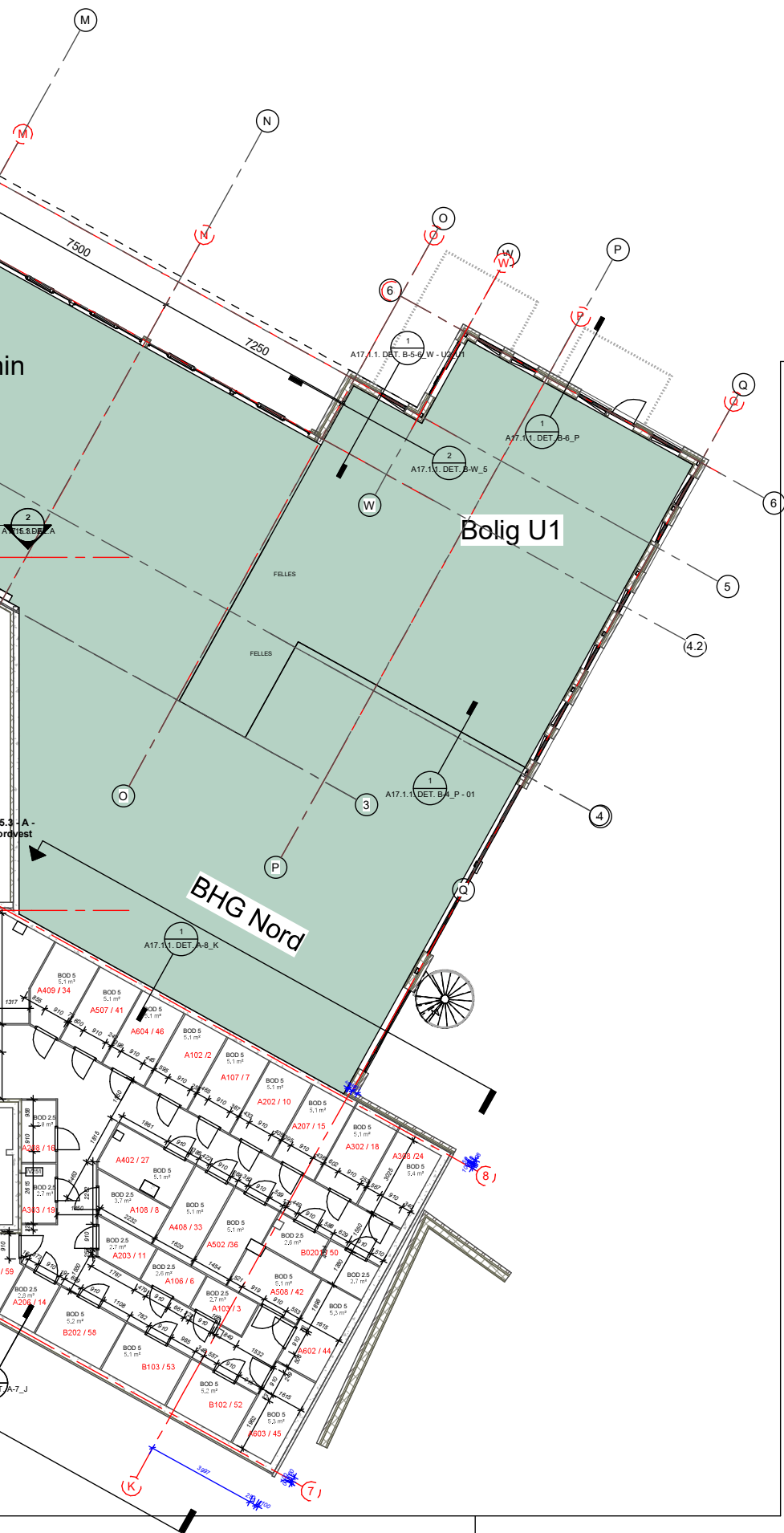
ARCASA arkitekter as
 Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
 T 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSTATUS:
ARBEIDSTEGNING FORMAT: **A1**

TEGNINGSNAMN/TITTEL:
U2 Parkeringskjeller

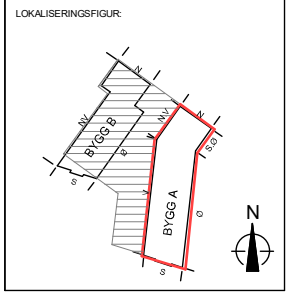
| | |
|---------------------------|-------------------|
| PROSJ.NR.: 2132 | DATO: 20/03/20 |
| TEGN./KONTR.: ED / SB | SKALA: 1:100 |
| TEGN.NR.: A.11.4.A. U2 | REV: 6 |


Vedlegg 2



| | | | |
|------------|---|----|------|
| 15.05.2021 | Overf. og oppsett av planer | ED | SB |
| 11.02.2021 | Utklipping av bod og sykkelkjenner | ED | SB |
| 12.11.2020 | Ombygging av bod og sykkelkjenner for å få plass til plasser for rundt kjøkkapeller, inngang sykkel og utgang trappstue | SB | ED |
| 03.07.20 | Oppsett planegrenser | SB | ED |
| 18.02.20 | Slagstrøking av planer og utvalgte | LO | LJ |
| 06.05.20 | Endring av bod og sykkelkjenner | LO | LJ |
| 17.05.20 | Endring av bod og sykkelkjenner | LO | LJ |
| 07.04.20 | Vinduer i BHG betongvegg gjort tyngre | LO | LJ |
| 05.03.20 | BEGRENSER | SB | KONT |

PROSJEKTNAVNSADRESSE:
M28
 Malerhaugveien 28
 GNR: 129 BNR: 42



ENTREPRENØR:
 **WK ENTREPRENØR**

BYGGHERRER:
 Neptune Properties AS
 Postboks 1388 Vikta
 0114 Oslo


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

TEGNINGSSTATUS: **ARBEIDSTEGNING** FORMAT: **A1**

TEGNINGSNAVNTITTEL:
Bod-Sykkelkjenner

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|-------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Ensjø Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 91240120 | | |
| Adresse | Malerhaugveien 28A | | | | |
| Postnr. | 0661 | Sted | OSLO | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2020 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1 år 10 mnd | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Jørgen | Etternavn | Bø Mathisen | | |
| Selger 2 Fornavn | Elisabeth | Etternavn | Neofytou | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentaar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentaar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentaar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

Er lagt til rette for dette. Er bare å tegne abonnement og bestille ladekabel.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentaar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar I tvist med utbygger

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.24 Side 1 av 3

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Malerhaugveien 28 Borettslag | Vår ref.: 1662/26 | Fødselsdato eier: 14.06.1986 |
| Malerhaugveien 28 A | Type: Borettslag frittstående | Fødselsdato medeier: 09.10.1988 |
| 0661 OSLO | Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou | |
| Organisasjonsnr: 923 581 871 | Andelsnr: 26 | |

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 31 897

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|--|--------|
| Felleskostnader: | Renter IN | 25 541 |
| | Felleskostnader | 3 742 |
| Tilleggsytelser: | Grunnpakke internett | 346 |
| Måler: | 1662 Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 26) | 1 433 |
| | 1662 Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 26) | 535 |
| Objekt: | Garasje plass nr. 1 (16621 - 1) | 300 |

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 5 593 000 | Gjeld siste årsoppg.: | 5 593 000 |
| Klient ajourf. lån: | 324 380 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 270 114 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2024: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 07.05.2024: 267 539 000

Andel av saldo: 5 593 000

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

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

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 3 342,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Camilla Lyngen
Adresse: Malerhaugveien 28 C
Postnr/-sted: 0661 OSLO
Telefon: Mob.: 91846984
E-post: lyngencamilla@gmail.com

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2024

| | | | |
|--------------------------|------------------|--------------|-----------|
| Utestående saldo: | -4 751,70 | | |
| Felleskostnader: | -4 751,70 | Restanse: | 24 354 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 29 105,70 |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.24 Side 2 av 3

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Malerhaugveien 28 Borettslag | Vår ref.: 1662/26 | Fødselsdato eier: 14.06.1986 |
| Malerhaugveien 28 A | Type: Borettslag frittstående | Fødselsdato medeier: 09.10.1988 |
| 0661 OSLO | Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou | |
| Organisasjonsnr: 923 581 871 | | |

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2024

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 12 050 | Gjeld: | 5 593 000 | Andre inntekter: | 1 176 |
| | | Utgifter: | 250 420 | | |

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

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 2 397 000 |
| Andelsnr: | 26 | Partialobligasjonsnr: | |

8: Bygning/eiendom

| | | | |
|------------------|--------|-------------|--------|
| Byggeår: | 2022 | | |
| Gårds/bruksnr: | 129/42 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 5370.4 |

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP4165527 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 06.07.2022 | Første innflytting: | 06.07.2022 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Garasjeplass følger bolig | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Bygg A | | |

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.05.24 Side 3 av 3

Malerhaugveien 28 Borettslag

Vår ref.: 1662/26

Fødselsdato eier: 14.06.1986

Malerhaugveien 28 A

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 09.10.1988

0661 OSLO

Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou

Organisasjonsnr: 923 581 871

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 1 av 3

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Malerhaugveien 28 Borettslag | Vår ref.: 1662/26 | Fødselsdato eier: 14.06.1986 |
| Malerhaugveien 28 A | Type: Borettslag frittstående | Fødselsdato medeier: 09.10.1988 |
| 0661 OSLO | Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou | |
| Organisasjonsnr: 923 581 871 | Andelsnr: 26 | |

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 31 226

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|---|--------|
| Felleskostnader: | Renter IN | 25 170 |
| | Felleskostnader | 3 742 |
| Tilleggsytelser: | Grunnpakke internett | 346 |
| Måler: | 1662 Ista avleser - Gulvvarme: Akonto gulvvarme (16622 - 26) | 1 433 |
| | 1662 Ista avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (16621 - 26) | 535 |

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

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

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

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 5 593 000 | Gjeld siste årsoppg.: | 5 593 000 |
| Klient ajourf. lån: | 324 380 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 270 114 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98208030817, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 190

Saldo per 14.11.2024: 267 539 000

Andel av saldo: 5 593 000

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

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

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2032 utgjøre ca kr 3 342,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Camilla Lyngen

Adresse: Malerhaugveien 28 C

Postnr/-sted: 0661 OSLO

Telefon: Mob.: 91846984

E-post: lyngencamilla@gmail.com

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

5: Restanse felleskostnader pr. 14.11.2024

Utestående saldo: 31 653

| | | | |
|------------------|--------|--------------|--------|
| Felleskostnader: | 31 653 | Restanse: | 31 653 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 2 av 3

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Malerhaugveien 28 Borettslag | Vår ref.: 1662/26 | Fødselsdato eier: 14.06.1986 |
| Malerhaugveien 28 A | Type: Borettslag frittstående | Fødselsdato medeier: 09.10.1988 |
| 0661 OSLO | Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou | |
| Organisasjonsnr: 923 581 871 | | |

5: Restanse felleskostnader pr. 14.11.2024

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 12 050 | Gjeld: | 5 593 000 | Andre inntekter: | 1 176 |
| | | Utgifter: | 250 420 | | |

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

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 2 397 000 |
| Andelsnr: | 26 | Partialobligasjonsnr: | |

8: Bygning/eiendom

| | | | |
|------------------|--------|-------------|--------|
| Byggeår: | 2022 | | |
| Gårds/bruksnr: | 129/42 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 5370.4 |

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP4165527 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|-------------------|------------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt: | 06.07.2022 | Første innflytting: | 06.07.2022 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Garasjeplass følger bolig () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Bygg A | | |

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 14.11.24 Side 3 av 3

Malerhaugveien 28 Borettslag

Vår ref.: 1662/26

Fødselsdato eier: 14.06.1986

Malerhaugveien 28 A

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 09.10.1988

0661 OSLO

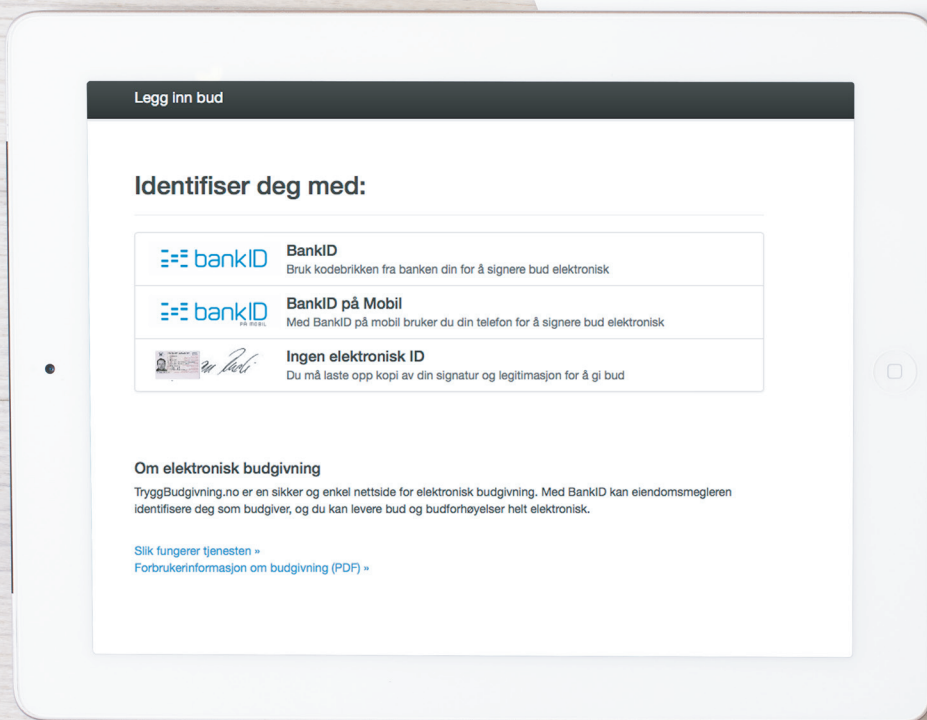
Eiere: Jørgen Bø Mathisen, Elisabeth Neofytou

Organisasjonsnr: 923 581 871

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005323/lhizsfanir>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no