Nabolagsprofil

Malerhaugveien 15 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 331 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	7 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Helsfyr T-bane, buss	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

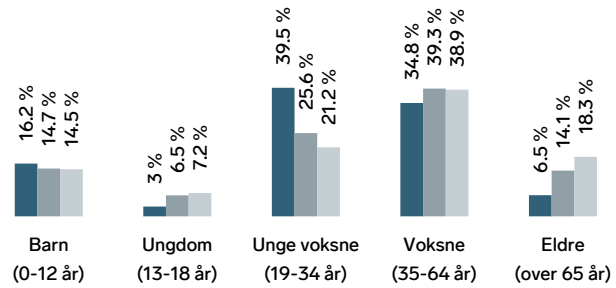
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 0.1 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	6 min
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

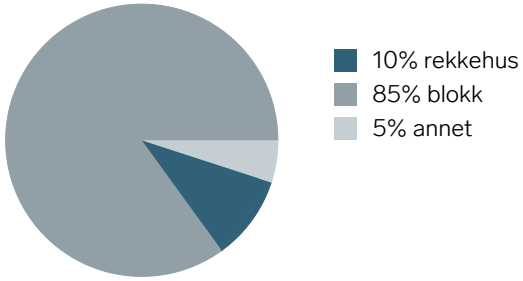
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	11 min 0.9 km
Fresh Fitness Ensjø	6 min
FitnessXpress Intility Arena	12 min

Boligmasse



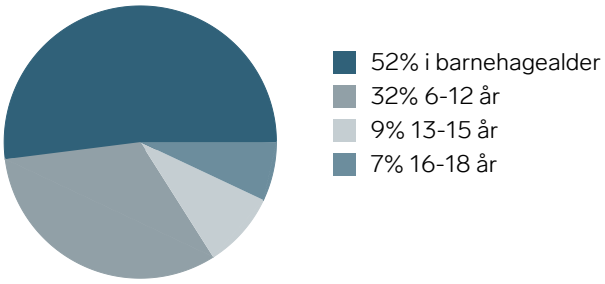
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

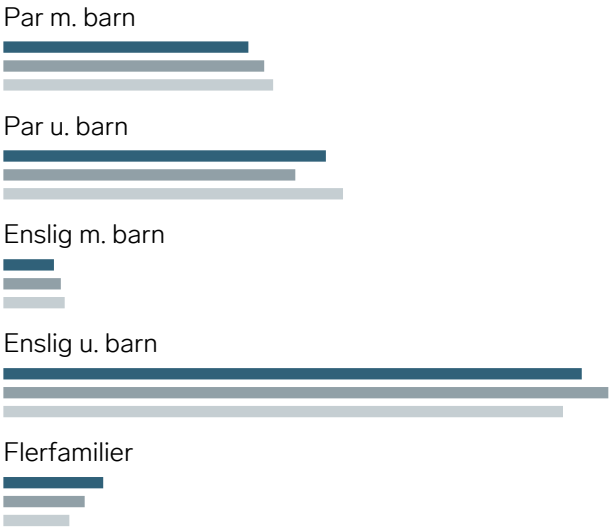
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	7 min
Apotek 1 Ensjø	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

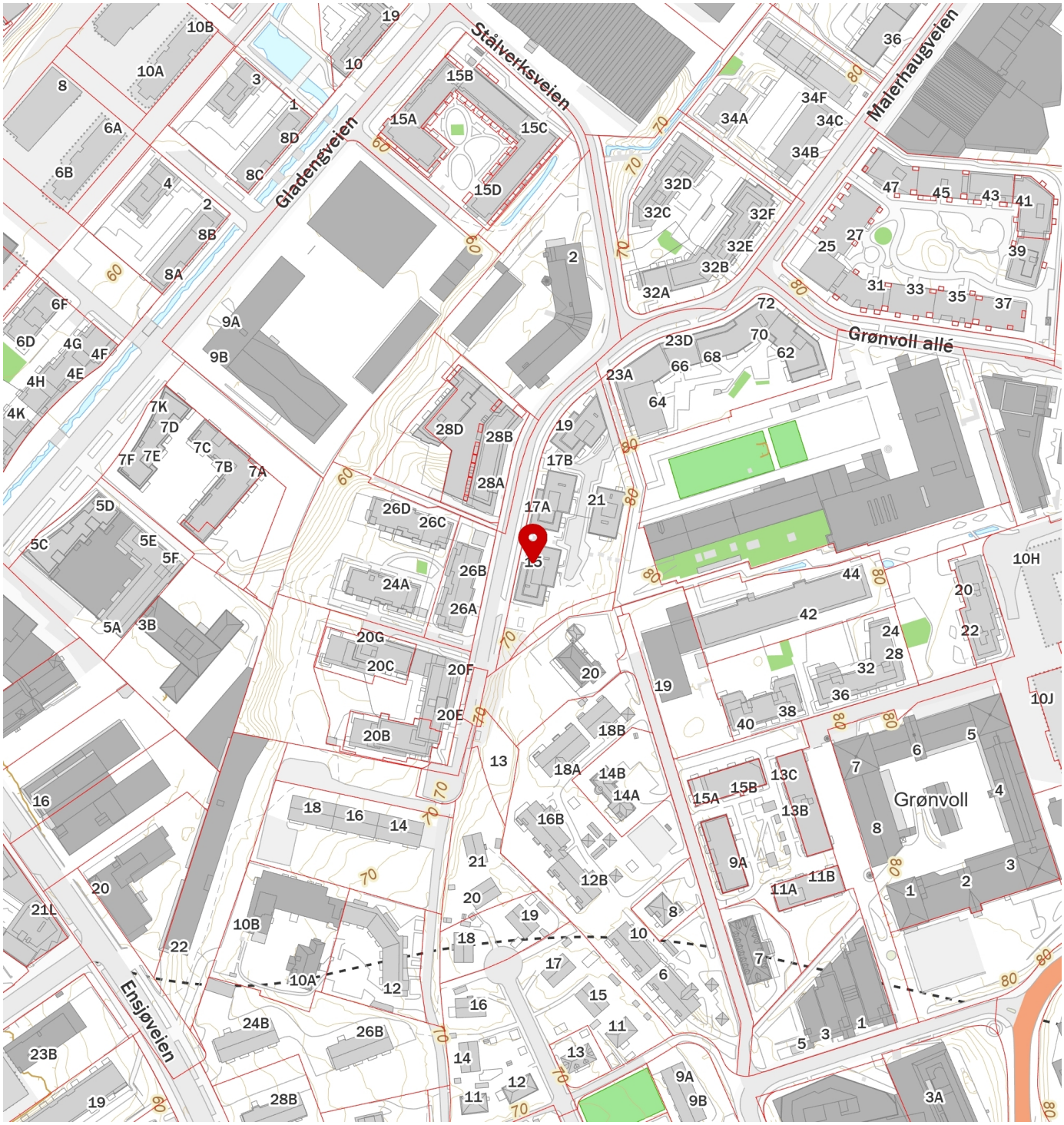


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Malerhaugveien 15, 0661 OSLO

24 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Malerhaugveien 15	Malerhaugveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.01.24

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten helt siden innflytting og bor der per dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5427057

Informasjon om selger

Selger

Røsjø, Viktoria

Selger

Vikestad, Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret i Malerhaugveien 15 Borettslag vedtok på styremøte 11.11.2025 å øke felleskostnader til drift med 3 % fra 01.01.2026.
Beløpet til tv/internett øker fra kr. 349,- til kr. 418,-.
A konto varme nedjusteres med 8,56 %.
A konto kaldtvann nedjusteres med 0,25 %.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95578434

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vikestad, Andreas	**2026-01-26**	**Røsjø, Viktoria**	**2026-01-24**

Identification

bankID Vikestad, Andreas

Identification

bankID Røsjø, Viktoria

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vikestad, Andreas	26/01-2026 10:55:30	BANKID
Røsjø, Viktoria	24/01-2026 08:54:32	BANKID

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Malerhaugveien 15, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 87

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1233 **Referansenummer:** AK1240

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2024. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt soverom.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong på ca. 9 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Boligblokk bygget i 2024. Bygningen antas fundamentert med betongpeler. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med bærende konstruksjoner av stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,86 m. Takhøyden i entréen ble målt til: 2,30 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

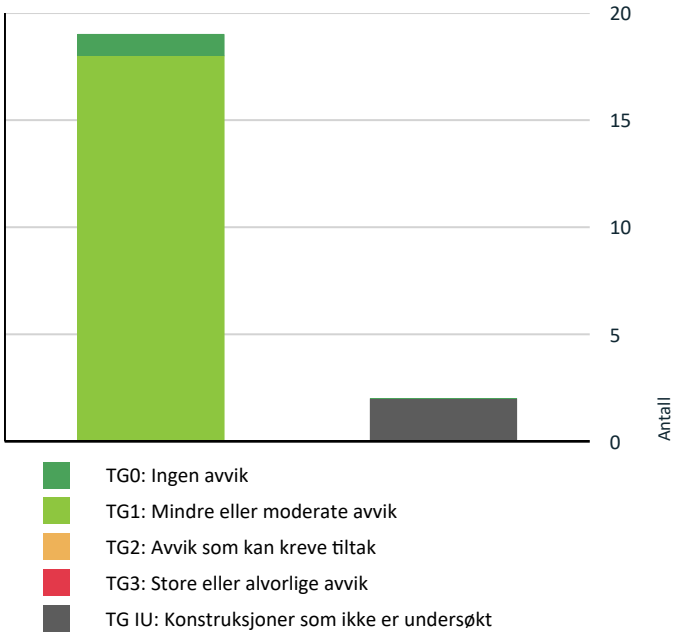
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 2022. Aluminiumsbeslått på utsiden.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. To stk malte balkongdører med 3-lags glass, prod 2022. Aluminiumsbeslått på utsiden.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 9 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2024. Bygningen antas fundamentert med betongpeler. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med bærende konstruksjoner av stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malte plater og malt betong, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,86 m. Takhøyden i entréen ble målt til: 2,30 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Tofløyet skyvedør med glassfelt.

Andre innvendige forhold

Vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, vegghengt skap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

- Baderommet er en baderomskabin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

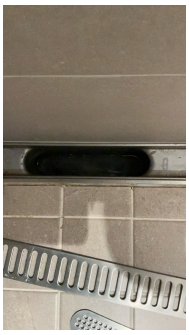
- Nedsenket dusjsone på 10 mm. 1:100 mot dusjsone fra dør. 1:50 i dusjsone. 40 mm høyeforskjell fra dørterskel til topp sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent membran/tettesjikt. Slukrenne.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

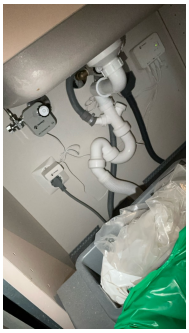
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke anses som nødvendig. Det er tilgang til baksiden av sisternen via luke i vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via balansert anlegg.

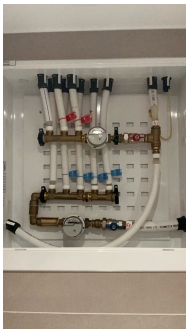
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Fordelerskap er plassert på badet. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert på badet.

- Ukjent løsning på drenering i fra fordelerskap. I skapet kan man se at det er drenering, ukjent hvor røret ender. Det bør innhentes dokumentasjon om mulig.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

- På befaringsdagen var filter veldig støvete. Eier opplyser at filter skal byttes.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Byggeår.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

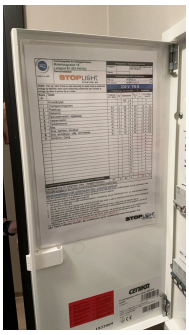
Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

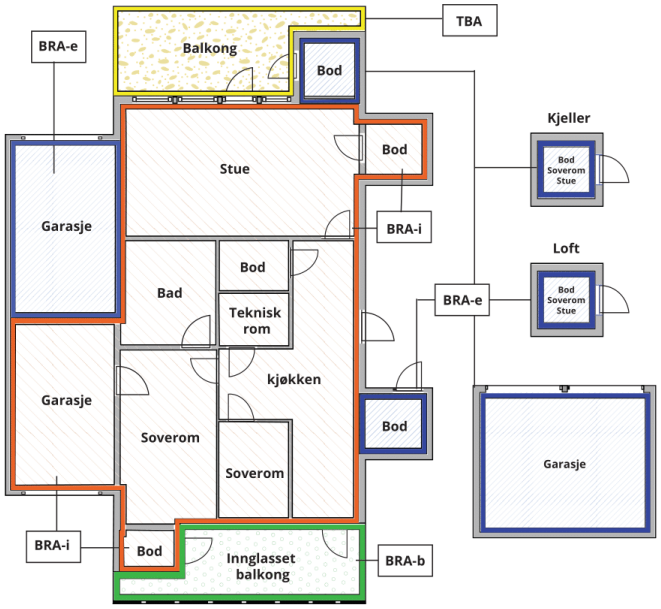
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	69			69	9
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**9**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Smyg ved vinduer og dører er medregnet i BRA-i.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	67	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Andreas Vikestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	87		0	4827.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 15, 0661Oslo

Hjemmelshaver
MALERHAUGVEIEN 15 BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MALERHAUGVEIEN 15 BORETTSLAG	923659471		Usbl, telefon 22 98 38 00	Viktoria Røsjø og Andreas Vikestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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

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

.

VEDTEKTER

for

Malerhaugveien 15 borettslag

org. nr. 923 659 471

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.09.2019, sist endret 25.1.2024 og 19.3.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Malerhaugveien 15 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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.

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

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

.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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. Det er felles takarealer på takene som disponeres av alle andelseierne.

(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 eiendommen. 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Parkering

Parkering er organisert i en egen næringsseksjon (seksjon 3, «Garasjeseksjonen») i eierseksjonssameiet Malerhaugveien 15. Borettslaget eier en ideell andel av Garasjeseksjonen. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten vil bli forsøksvis tinglyst slik at bruksretten ligger til andelen. Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan bare selge bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andelseier eller annen beboer i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser. Felleskostnader planlegges innkrevet pr. plass som disponeres. Det er laget egne vedtekter til Garasjeseksjonen.

(3) Borettslaget kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

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

4-5 Privatisert sportsbod og terrasse/balkong
(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod og terrasse/balkong i tilknytning til boligen, se **vedlegg 1**. Utvendig bod ligger i bodareal tilknyttet oppgang eller i parkeringskjeller.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for terrasser mv.

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. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget 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 holde ved like. 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 kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) 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. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(3) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/46 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

En andelseier med ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva borettslaget/leverandør bestemmer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

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 tre andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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
- Budsjett for inneværende år gjennomgås
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

.

12. Retningslinjer for valgkomiteen

12-1 Retningslinjer

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.
2. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder.
3. Valgkomiteen innstiller kandidater til styreverv og kandidater til neste års valgkomite.
4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.
5. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang i året. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.
6. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.

Oslo

Søk på adresse, gn

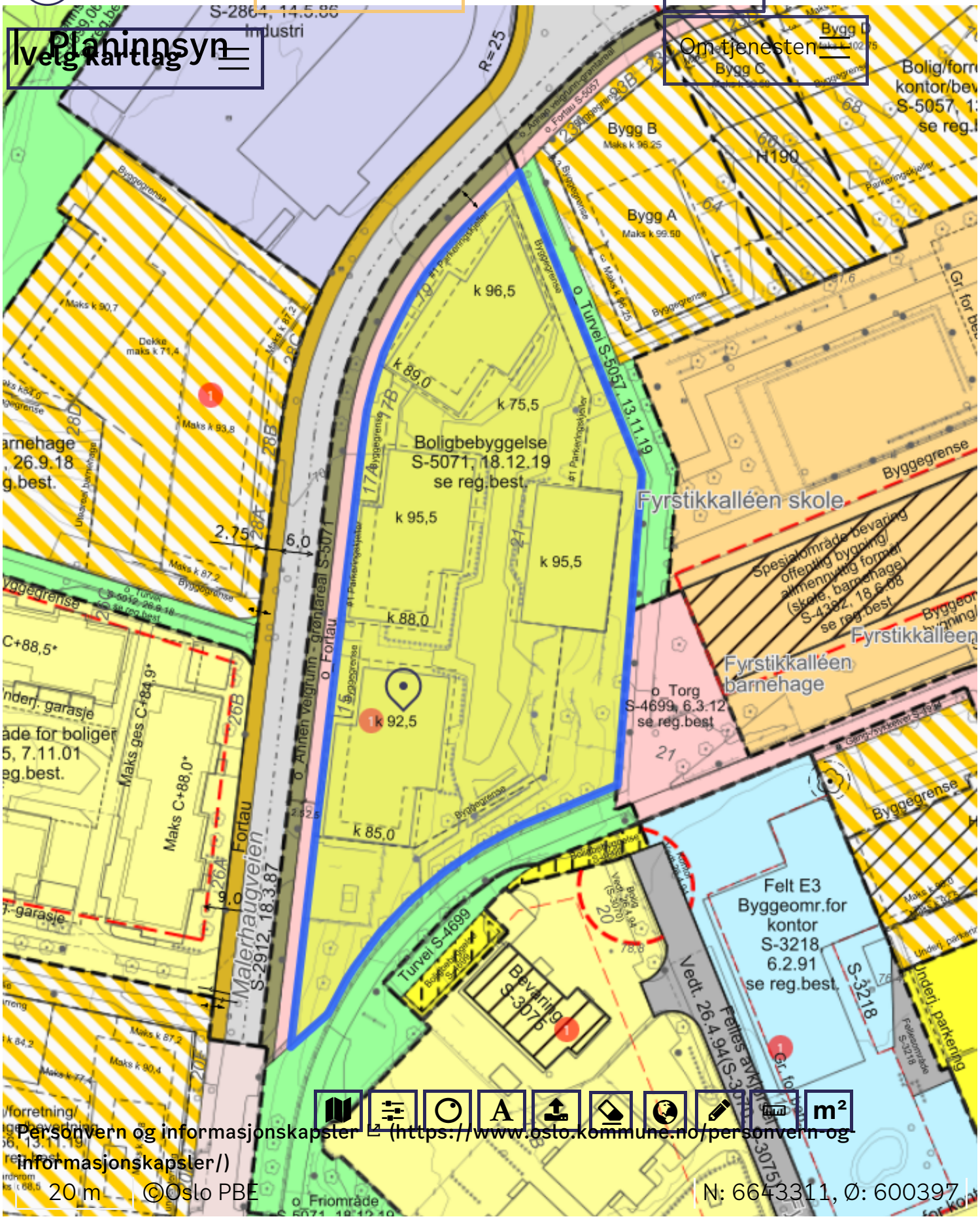
()

Del

Planinnsyn

Velg kartlag

Om tjenesten





INNKALLING 2025

Malerhaugveien 15 Borettslag

Onsdag 19.03.2025 kl. 17:30
Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 17:30 - Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo

Etter generalforsamlingen avholdes det beboermøte i samme lokaler.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret
- 5.2 Styret
- 5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter
- 5.4 Endring av vedtekter
- 5.5 Endring av husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025
- 6.5 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 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 129 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret

Styret ved Malerhaugveien 15 borettslag består per dags dato av styreleder, 2 ordinære styremedlemmer og 3 varamedlemmer. De ordinære styremedlemmene (inkludert styreleder) velges for en toårsperiode, varamedlemmer for en ettårsperiode. Ansvarsområdet for styremedlemmer og varamedlemmer er i utgangspunktet ikke likt, f.eks. har styremedlemmer rett til å bestille arbeid som medfører kostnader (rett til å fakturere), mens varamedlemmer i utgangspunktet ikke har dette.

Dagens innordning har noen innebygde svakheter. For det første er det unødvendig med 3 varamedlemmer (ett per styremedlem), da det virker særs lite sannsynlig at det oppstår en situasjon hvor alle ordinære styremedlemmer vil være utilgjengelig uten at dette ville uansett medført endringer i styresammensetningen. En mer fornuftig sammensetning ville vært fire ordinære styremedlemmer med to varamedlemmer, slik at man får flere styremedlemmer som kan gjøre en jobb til det fulle.

Det er videre et spørsmål om styreleder bør velges for en toårsperiode. Dette praktiseres noe ulikt fra borettslag til borettslag. Her veies forutsigbarhet opp mot beboernes mulighet til å påvirke styre og stell av eget lag, all den tid styreleder er den klart viktigste rollen i styret. Gitt at dette er en såpass viktig rolle for styret og borettslaget i sin helhet anbefales det at valgperioden reduseres til 1 år.

Det foreslås for øvrig at ved eventuell endring av vedtektene oppdateres valgperiodene for eksisterende medlemmer til å være i tråd med nye vedtekter.

Forslag til vedtak: Punkt 8-1 endres fra:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer

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

til

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ved endring av vedtektene utløses det automatisk valg av ny styreleder ved årets generalforsamling slik at valgperiode er i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget. Ved foreslått endring vil det være 2 styremedlemmer som velges for en 2-års periode ved årets valg i tillegg til en styreleder for 1 år. Styreleder er den viktigste rollen i ett borettslag og styret mener det er fornuftig at beboerne får ta en reell vurdering av utførelsen av denne rollen oftere enn hvert andre år.

Avhengig av utfall i sak 5.2 vil man gjennom disse endringene ha en naturlig rullering av styremedlemmer på valg i årene fremover, noe som forhindrer at alle styremedlemmer er på valg samtidig.

5.2 Styret

Saken er i praksis et mistillitsforslag til sittende styret, hvor det bes om at styret stiller sine plasser til disposisjon. Begrunnelsen er å finne i oversendt brev som kan utdypes av innsender og underskrivende ved behov og er vedlagt saken. Misnøyen omhandler oppfølgingen av visse enkeltsaker og manglende kommunikasjon og tilstedeværelse generelt.

Forslag til vedtak: Styret stiller sine plasser til disposisjon. Det bes om at hvis styremedlemmer vil bli gjenværende at dette begrunnes av de respektive medlemmene.

Styrets innstilling: Styret tar kritikken til etterretning. Styret er avhengig av beboernes tillit og har ingen interesse av å beholde sin posisjon hvis den ikke er tilstede. Derfor stiller styret i utgangspunktet sine plasser til disposisjon hvis dette ønskes av generalforsamlingen.

Men styret ønsker samtidig å påpeke at hvis vedtektsendring i sak 5.1 godkjennes vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg uansett. Det er generelt uheldig hvis hele styret går av samtidig. Videre er det slik at hvis sak 5.1 blir vedtatt så vil man få alternerende styreperioder i årene fremover da sittende styremedlem vil ha 1 år igjen før evt. ny valgperiode, og to nye medlemmer vil velges for en 2-årsperiode ved årets generalforsamling. Da får man en naturlig rullering i årene fremover.

Hvis vedtektsendringer i sak 5.1 vedtas av generalforsamlingen, så anbefaler styret at saken trekkes.

Hvis vedtektsendringer i sak 5.1 ikke vedtas av generalforsamlingen stiller styret sine plasser til disposisjon.

5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter

Det er vanlig i de fleste mellomstore og store borettslag at man har en valgkomite som jobber for å innhente kandidater til styreverv. Per dags dato er ikke dette etablert ved Malerhaugveien 15 borettslag. Det anbefales at generalforsamlingen tar stilling til hvorvidt det skal etableres en valgkomite for Malerhaugveien 15. Hvis dette ønskes etablert må medlemmer velges og tilhørende vedtekter (og retningslinjer) oppdateres.

Forslag til vedtak: Det etableres en valgkomité for Malerhaugveien 15 bestående av to medlemmer. Medlemmene i valgkomiteen velges for en ettårsperiode.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor andelseierne ved borettslagets generalforsamlinger. Det vil si at valgkomiteen tar selvstendige vurderinger og er ikke styrt av det sittende styre. Vedtektene beskriver ansvar og retningslinjer for arbeidsform for valgkomiteen.

Nytt punkt i vedtektene: Punkt 12 etableres:

12 Retningslinjer for valgkomiteen

12-1 Retningslinjer

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.

2. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder

3. Valgkomiteen innstiller kandidater til styreverv og kandidater til neste års valgkomite.

4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.

5. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang i året. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.

6. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget. Styret ser imidlertid at det kan oppstå situasjoner der ingen kandidater melder seg til valgkomitéen. Hvis dette skjer foreslår styret at vedtektsendringene frafaller og heller tas opp ved en senere generalforsamling ved behov.

5.4 Endring av vedtekter

Saken omhandler noen mindre endringer av vedtektene. Spesifikt så ønskes det at man også gjennomgår budsjett for inneværende år ved generalforsamling, samt at valg av valgkomite tas med inn i vedtektene. I tillegg er det en språklig presisering rundt ett eksisterende punkt.

Forslag til vedtak: Følgende legges til under punkt 9-4 i vedtektene:

- Budsjett for inneværende år gjennomgås
- Valg av valgkomite (hvis valgkomite etableres)

Eksisterende formulering

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Endres til:

- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

5.5 Endring av husordensregler

Forslaget går ut på å tydeliggjøre enkelte punkter ved husordensreglene tilknyttet hva slags type gjenstander som er tillatt på balkong og eller markterrasse, i tillegg til en presisering rundt eksisterende punkt.

Forslag til vedtak: Følgende punkt legges til:

Elektrisk brannfarlig utstyr som hvitevarer o.l. skal ikke oppbevares på balkong eller markterrasse.

Følgende punkt foreslås endret:

Punkt 5:

Montering av antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning kan beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Endres til:

Montering av antenner, paraboler, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning vil beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mithunan Sivagnanam
Styremedlem, Kristian Boylan
Styremedlem, Elene Kathrin Kolstad
Varamedlem, Thomas Bruun
Varamedlem, Jenny Anita Pålsson Wingerei
Varamedlem Jens Skavdal

6.1 Valg av leder

Ny styreleder skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring foreslått i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges en ny styreleder for en periode på 1 eller 2 år.

Styrets innstilling: Ny styreleder velges for en periode på 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nye styremedlemmer skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges 2 eller 1 nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Styrets innstilling: 2 styremedlemmer velges for en periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 vedtas skal det velges 2 eller 3 nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

Styrets innstilling: To varamedlemmer velges for en periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Tradisjonelt er det styreleder som møter på vegne av borettslaget.

Styrets innstilling: Styreleder stiller som deler delegat på Usbls generalforsamling 05.05.2025.

6.5 Valg av valgkomite

Hvis vedtektsendring rundt valgkomite stemmes frem skal det velges 2 medlemmer i valgkomiteen.

Styrets innstilling: Det velges 2 medlemmer til valgkomiteen (hvis valgkomite etableres) for en periode på 1 år. Hvis ingen melder seg fjernes punkt om valgkomite fra vedtektene.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-126 070 000**	**-126 070 000**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	459 335	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-415 660 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	278 321 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	263 839 000	0
B. Årets endring disponible midler	**126 959 335**	**0**
C. Disponible midler	**889 335**	**-126 070 000**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 943 374	445 000
Kortsiktig gjeld	-2 054 039	-126 515 000
C. Disponible midler	**889 335**	**-126 070 000**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 104 755	16 278	21 069 400	18 339 881
Sum leieinntekt		**17 104 755**	**16 278**	**21 069 400**	**18 339 881**
Andre inntekter					
Tilskudd		25 000	0	0	0
Diverse inntekt	2	15 549	0	0	0
Sum annen inntekt		**40 549**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 145 304**	**16 278**	**21 069 400**	**18 339 881**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	18 000	18 500
Styrehonorar		0	0	129 000	129 000
Driftskostnad					
Energikostnad		67 414	0	205 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	4	906 053	0	712 000	768 700
Kommunale avgifter/renovasjon		259 909	0	304 000	321 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	39 734	0	10 000	38 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	65 294	0	31 000	175 000
Reparasjon og vedlikehold	7	214 442	0	759 400	684 519
Revisjonshonorar		7 358	14 000	9 000	7 500
Forretningsførerhonorar		140 250	0	110 000	159 000
Andre honorar	8	112 835	14 115	65 000	92 950
Kontorkostnad		715	0	2 000	0
TV/bredbånd		302 598	0	350 000	360 344
Kontingent og gaver		3 100	0	26 000	25 800
Forsikring		203 697	0	301 000	282 300
Andre kostnader	9	16 773	4 301	37 000	23 500
Sum kostnad		**2 340 171**	**32 416**	**3 068 400**	**3 171 613**
Driftsresultat før IN		**14 805 132**	**-16 138**	**18 001 000**	**15 168 268**
Driftsresultat etter IN		**14 805 132**	**-16 138**	**18 001 000**	**15 168 268**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 687	16 339	0	0
Rentekostnad		14 425 484	201	18 000 000	15 168 268
Netto finansposter		**14 345 797**	**-16 138**	**18 000 000**	**15 168 268**
Årsresultat		**459 335**	**0**	**1 000**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		459 335	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**459 335**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	126 500 000	126 500 000
Bygninger	3	415 660 000	0
Sum anleggsmidler		**542 160 000**	**126 500 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		67 662	0
Kostnader til avregning		1 445 504	0
Andre kortsiktige fordringer		79 788	16 278
Forskuddsbetalte kostnader		161 753	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 188 667	428 722
Sum omløpsmidler		**2 943 374**	**445 000**
SUM EIENDELER		**545 103 374**	**126 945 000**

Balanse 2024 Malerhaugveien 15 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		**430 000**	**430 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		459 335	0
Sum opptjent egenkapital		**459 335**	**0**
Sum egenkapital	**10**	**889 335**	**430 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	278 321 000	0
Borettsinnskudd		216 864 000	0
IN nedbetalt fellesgjeld	11	46 975 000	0
Sum langsiktig gjeld		**542 160 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 487	0
Leverandørgjeld		141 884	0
Påløpne renter		82 888	0
A konto til avregning		1 409 137	0
Annen kortsiktig gjeld		388 643	126 515 000
Sum kortsiktig gjeld		**2 054 039**	**126 515 000**
Sum gjeld		**544 214 039**	**126 515 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**545 103 374**	**126 945 000**
Pantstillelser	12	542 160 000	0

Sted:_____ Dato:_____

Mithunan Sivagnanam Styreleder	Elene Kathrin Kolstad Styremedlem	Kristian Boylan Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Ordinær drift av borettsslaget var 01.02.2024

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 skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 129 806	16 278
3609 Leie parkering	142 200	0
3618 Leietillegg strøm	2 892	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	299 676	0
3625 Avsetning til framtidig vedlikehold	176 953	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	14 353 228	0
Sum	**17 104 755**	**16 278**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	15 500	0
3999 Andre inntekter	49	0
Sum	**15 549**	**0**

Konto 3990 - Svarpremie IKT undersøkelse samt fakturering av portåpner.
Konto 3999 - Elbil innbetaling

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	126 500 000	0
Årets tilgang :	0	415 660 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	126 500 000	415 660 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	126 500 000	415 660 000
Anskaffelsesår :	2019	2024
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten gnr. 130 bnr. 87 i Oslo kommune. Tomten er festet bort til Malerhaugveien 15 AS i forbindelse med oppføring av boligprosjektet som skal realiseres på eiendommen. Festeavtalen løper inntil boligprosjektet er ferdig oppført og samtlige bygg i prosjektet er overdratt til borettslaget. Hjemmel til eiendommen ligger i Malerhaugveien 15 AS.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	123 140	0
6341 Brannalarm	108 219	0
6361 Fast renhold	245 093	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	291 603	0
6398 Felleskostnader	138 000	0
Sum	**906 053**	**0**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/ epost i Bonabo	8 830	0
6490 Andre leiekostnader	30 904	0
Sum	**39 734**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	26 533	0
6525 IT utstyr	4 634	0
6540 Inventar	22 721	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 125	0
6552 Driftsmateriell	2 282	0
Sum	**65 294**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	49 437	0
6603 Vedlikehold elektro	5 000	0
6611 Vedlikehold heiser	105 180	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	31 476	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	13 350	0
Sum	**214 442**	**0**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	56 679	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	56 156	0
6730 Teknisk honorar	0	14 115
Sum	**112 835**	**14 115**

6714: Usbl nøkkel og IN tilleggsavtale

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	17 450	0
7770 Betalingskostnader	1 714	1
7771 Andre gebyrer	-7 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 389	0
7790 Andre kostnader	3 591	4 300
7795 Husleietap	-871	0
Sum	**16 773**	**4 301**

7790: Tinglysningsgebyr Statens Kartverk
7771 :andre gebyrer ved oppstart av borettslaget

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	**430 000**	**0**	**430 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	459 335	459 335
Sum opptjent egenkapital	**0**	**459 335**	**459 335**
Sum egenkapital	**430 000**	**459 335**	**889 335**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Usbl Utbygging AS**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Byggelånsrenter TPO	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	**923659471**	**16367998966**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	14.02.2024	30.12.2063
Opprinnelig lånebeløp:	1	325 296 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	1	46 975 000
Opptak i perioden:	1	325 296 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**278 321 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	278 321 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	46 975 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**46 975 000**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**325 296 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367998966	1	6 714 000	6 714 000
	1	6 594 000	6 594 000
	2	5 832 000	11 664 000
	1	5 760 000	5 760 000
	1	5 610 000	5 610 000
	2	5 520 000	11 040 000
	1	5 382 000	5 382 000
	1	4 962 000	4 962 000
	1	4 860 000	4 860 000
	1	4 794 000	4 794 000
	1	4 740 000	4 740 000
	1	4 680 000	4 680 000
	1	4 638 000	4 638 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	4 548 000	4 548 000
	1	4 518 000	4 518 000
	1	4 512 000	4 512 000
	1	4 500 000	4 500 000
	1	4 470 000	4 470 000
	1	4 458 000	4 458 000
	1	4 452 000	4 452 000
	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 230 000	4 230 000
	1	4 200 000	4 200 000
	1	4 188 000	4 188 000
	1	4 080 000	4 080 000
	1	4 032 000	4 032 000

Langsiktig gjeld

1	4 007 000	4 007 000
1	3 990 000	3 990 000
1	3 960 000	3 960 000
1	3 900 000	3 900 000
1	3 840 000	3 840 000
1	3 834 000	3 834 000
2	3 660 000	7 320 000
1	3 594 000	3 594 000
2	3 570 000	7 140 000
1	3 540 000	3 540 000
2	3 480 000	6 960 000
4	3 420 000	13 680 000
1	3 354 000	3 354 000
1	3 210 000	3 210 000
2	3 120 000	6 240 000
1	3 090 000	3 090 000
1	2 900 000	2 900 000
1	2 880 000	2 880 000
1	2 740 000	2 740 000
1	2 730 000	2 730 000
2	2 670 000	5 340 000
1	2 610 000	2 610 000
1	2 580 000	2 580 000
1	2 550 000	2 550 000
2	2 394 000	4 788 000
1	2 370 000	2 370 000
3	2 340 000	7 020 000
1	2 334 000	2 334 000
1	2 280 000	2 280 000
1	2 250 000	2 250 000
2	2 220 000	4 440 000
1	1 830 000	1 830 000
1	1 060 000	1 060 000
1	760 000	760 000
1	694 000	694 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367998966 har første avdrag 30.06.2034 med kr 946 858	1	6 714 000	7 614
	1	6 594 000	7 478
	2	5 832 000	6 614
	1	5 760 000	6 532
	1	5 610 000	6 362
	2	5 520 000	6 260
	1	5 382 000	6 103
	1	4 962 000	5 627
	1	4 860 000	5 511
	1	4 794 000	5 436
	1	4 740 000	5 375
	1	4 680 000	5 307
	1	4 638 000	5 260

Langsiktig gjeld

1	4 620 000	5 239
1	4 548 000	5 157
1	4 518 000	5 123
1	4 512 000	5 117
1	4 500 000	5 103
1	4 470 000	5 069
1	4 458 000	5 055
1	4 452 000	5 049
1	4 260 000	4 831
1	4 230 000	4 797
1	4 200 000	4 763
1	4 188 000	4 749
1	4 080 000	4 627
1	4 032 000	4 572
1	4 007 000	4 544
1	3 990 000	4 525
1	3 960 000	4 491
1	3 900 000	4 423
1	3 840 000	4 355
1	3 834 000	4 348
2	3 660 000	4 150
1	3 594 000	4 076
2	3 570 000	4 048
1	3 540 000	4 014
2	3 480 000	3 946
4	3 420 000	3 878
1	3 354 000	3 803
1	3 210 000	3 640
2	3 120 000	3 538
1	3 090 000	3 504
1	2 900 000	3 289
1	2 880 000	3 266
1	2 740 000	3 107
1	2 730 000	3 096
2	2 670 000	3 028
1	2 610 000	2 960
1	2 580 000	2 926
1	2 550 000	2 892
2	2 394 000	2 715
1	2 370 000	2 688
3	2 340 000	2 654
1	2 334 000	2 647
1	2 280 000	2 586
1	2 250 000	2 552
2	2 220 000	2 518
1	1 830 000	2 075
1	1 060 000	1 202
1	760 000	862
1	694 000	787

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	325 296 000
Innskuddskapital	216 864 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**542 160 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**542 160 000**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 216 864 000

Resultat og balanse med noter for Malerhaugveien 15 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Malerhaugveien 15 Borettslag

Styreleder	Mithunan Sivagnanam (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Kristian Boylan (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Elene Kathrin Kolstad (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Malerhaugveien 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: H8UQ4-XL8GQ-NJTEE-H1STV-J1I8I-5Z8BF

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H8UQ4-XL8GQ-NJTEE-H1STV-J1I8I-5Z8BF

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."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-26 11:38:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H8UQ4-XL8GQ-NJTEE-H1STV-J1I8I-5Z8BF

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Malerhaugveien 15 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mithunan Sivagnanam, Malerhaugveien 19
Styremedlem, Kristian Boylan, Malerhaugveien 19
Styremedlem, Elene Kathrin Kolstad, Malerhaugveien 17 A
Varamedlem, Thomas Bruun, Malerhaugveien 15
Varamedlem, Jenny Anita Pålsson Wingerei, Malerhaugveien 21
Varamedlem med all tilgang, Jens Skavdal, Malerhaugveien 21

Styret i Malerhaugveien 15 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Malerhaugveien 15 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 15 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923659471

Malerhaugveien 15 Borettslag består av 86 boliger og ett næringslokale som er BUA.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Malerhaugveien 15 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5427057. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Malerhaugveien 15 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I løpet av 2024 har styret gjennomført enkelte HMS-tiltak, men innsatsen har ikke vært tilstrekkelig for å sikre en helhetlig og systematisk oppfølging. De tiltakene som er gjennomført inkluderer:

- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Vaktmesterrunder på fellesarealer

Det anbefales at HMS får økt oppmerksomhet neste år, med tydeligere systematikk og tiltak for oppfølging.

Styrets arbeid

Dette har vært borettslagets første driftsår, og styret har jobbet aktivt med en rekke saker for å sikre en god oppstart og drift. Blant annet har styret:

- Etablert rutiner
- Fulgt opp reklamasjoner og andre saker med utbygger
- Sørget for at den daglige driften fungerer som den skal
- Inngått og fulgt opp serviceavtaler
- Fått oversikt over inntekter og utgifter, samt utarbeidet budsjett for 2025
- Arrangert hagefest for beboerne
- Søkt om og mottatt midler til sykkelutstyr i bodområdene, samt fått montert utstyret
- Søkt om og mottatt midler til møblering av takterrasse
- Iverksatt tiltak for å forebygge/hindre innbrudd
- Håndtert og fulgt opp henvendelser fra beboere

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Malerhaugveien 15 Borettslag
0661 OSLO

Dato: 15.02.2025

Sak til generalforsamlingen – Malerhaugveien 15 borettslag – 19.03.2025

I forbindelse med generalforsamlingen for overnevnte borettslag, er det ønskelig å fremme følgende sak knyttet til det sittende styre og dens drift.

Vi som beboere ønsker å uttrykke våre bekymringer rundt viktige forhold i borettslaget. Flere beboere har uttrykt misnøye, og det er en økende mistillit til styrets arbeid, engasjement og kommunikasjon med beboerne.

Gitt situasjonens alvor, ser vi det som nødvendig å vurdere endringer i styrets sammensetning.

Det er derfor nødvendig å ta opp følgende saker på generalforsamlingen, og vi forventer at styret gir tydeligere informasjon og bedre oppfølging på disse områdene:

1. Dårlig informasjonsflyt og manglende oppfølging på henvendelser

Det har over lengre tid vært vanskelig å få kontakt med styret via informasjonsportalen Bonabo, både når det gjelder småsaker og viktige spørsmål. Saker som er meldt inn har ikke blitt besvart eller tatt til etterretning. Eksempler på dette er at universalkodene på inngangsdørene ikke har blitt endret, noe som innebærer at alle som kjenner disse kodene kan få tilgang til bygget uten nøkkel. Vi har også meldt inn bekymringer rundt kulene i bakgården (lekeområde) uten at noe er blitt gjort. Et annet viktig punkt som vi mener ikke er tatt alvorlig, er HMS særlig med tanke på brannvern.

2. Manglende tilgang til lekeplass og hele fellesarealet

Vi beboere lurer på hva styret gjør i forbindelse med at vi ennå ikke har fått full tilgang til fellesarealene. Det har ikke vært noen som helst informasjon fra styret vedrørende hva de har tenkt å gjøre med at lekeplassen ikke har vært tilgjengelig så lenge vi har bodd i borettslaget. Har styret i det hele tatt problematisert dette med WK eller USBL?

3. Snømåking og strøing av utvendige trapper

Det er bekymringer rundt vedlikeholdet av de utvendige trappene, spesielt når det gjelder snømåking og strøing. Disse trappene benyttes også av eksterne personer, og hvis ikke tilstrekkelig vedlikehold gjøres, kan borettslaget (og styret) bli erstatningsansvarlig ved eventuelle personskader. Det er derfor nødvendig å få på plass klare rutiner for vintervedlikehold. Enkelte beboere har på eget initiativ sørget for å fjerne is ved flere anledninger.

4. Vaktmesterordningen, gartneravtale og andre avtaler og informasjon rundt hva som er inkludert i disse

Det har ikke vært noen informasjon fra styret vedrørende hva som er inkludert i vaktmesteravtalen. Hva er dekket, og hva vil eventuelt komme som tillegg.

Vi hadde en gartneravtale i fjor, men det har ikke vært informasjon rundt om denne er videreført eller om styret har tenkt å ta opp tråden med en beboergruppe som tar seg av grøntområdene på dugnad. Styret startet jo en sondering rundt dette i fjor, men det ble jo aldri konkludert med noe. Hva er status her. Det har vært meldt inn saker vedørende elbilladerne og avtalen USBL inngikk med Charge365 før vi overtok. Hva er styrets innstilling i denne saken?

Ferdigstillelse av bom

Det er fortsatt uklart når bommen ved avkjørselen mellom borettslaget og Malerhaugveien 23 vil bli ferdigstilt. Dette er et punkt mange beboere har ventet på, og vi ønsker en konkret tidsplan for når arbeidet vil være avsluttet. Det er mye unødig kjøring til alle døgnets tider, og sikkerheten til barna bør være en prioritet. Vi er klar over at det er USBL/WK som er ansvarlig for den fysiske montasjen av bommen, men vi mener at styret har vært altfor dårlige til å mase på USBL/WK om å få progresjon i denne saken.

6. Styrets engasjement og ansvar

Flere beboere har reagert på at det ofte er varamedlemmene som tar ansvar, svarer på henvendelser og utfører oppgaver, mens det sittende styret virker lite engasjert. Dette har ført til en følelse av at styret ikke fullt ut tar sitt ansvar eller viser nok engasjement for de viktige sakene som berører beboerne. En mer aktiv og ansvarlig styreinnsats er avgjørende for tilliten i borettslaget.

Konklusjon

Vi mener det er viktig at styret tar ansvar for de nevnte sakene og gir bedre informasjon til beboerne. Et styre i et borettslag bør sette av tilstrekkelig tid og ressurser til å ivareta beboernes behov, særlig på områder som vedlikehold og sikkerhet. Det er essensielt at styret viser et engasjement som reflekterer den tilliten beboerne har gitt dem.

<u>Etter vår vurdering mener vi at styret i Malerhaugveien 15 borettslag ikke har ivaretatt dette ansvaret, og vi ønsker at de stiller sine plasser til disposisjon.</u>

Dersom noen av de sittende styremedlemmene ønsker å bli sittende, vil vi at de synliggjør hva de tenker å gjøre annerledes fremover for å gjenopprette tilliten.

<u>Underskrifter:</u>

H0401 Tora Endestad Bjørkheim M-21
U0101 CHRISTINA DRAGE M-21
H0201 M-21
H0104 M-21
H0403 M-21
H0104 M 17
H0103 M 21
H0203 M-21
H0402 M-21
H0101 M-21
H0102 M-21
H 0301

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Malerhaugveien 15 Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 17:30 - Scandic Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Elene Kathrin Kolstad

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: 39
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 40

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 129 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter rundt valg og sammensetning av styret

Styret ved Malerhaugveien 15 borettslag består per dags dato av styreleder, 2 ordinære styremedlemmer og 3 varamedlemmer. De ordinære styremedlemmene (inkludert styreleder) velges for en toårsperiode, varamedlemmer for en ettårsperiode. Ansvarsområdet for styremedlemmer og varamedlemmer er i utgangspunktet ikke likt, f.eks. har styremedlemmer rett til å bestille arbeid som medfører kostnader (rett til å fakturere), mens varamedlemmer i utgangspunktet ikke har dette.

Dagens innordning har noen innebygde svakheter. For det første er det unødvendig med 3 varamedlemmer (ett per styremedlem), da det virker særs lite sannsynlig at det oppstår en situasjon hvor alle ordinære styremedlemmer vil være utilgjengelig uten at dette ville uansett medført endringer i styresammensetningen. En mer fornuftig sammensetning ville vært fire ordinære styremedlemmer med to varamedlemmer, slik at man får flere styremedlemmer som kan gjøre en jobb til det fulle.

Det er videre et spørsmål om styreleder bør velges for en toårsperiode. Dette praktiseres noe ulikt fra borettslag til borettslag. Her veies forutsigbarhet opp mot beboernes mulighet til å påvirke styre og stell av eget lag, all den tid styreleder er den klart viktigste rollen i styret. Gitt at dette er en såpass viktig rolle for styret og borettslaget i sin helhet anbefales det at valgperioden reduseres til 1 år.

Det foreslås for øvrig at ved eventuell endring av vedtektene oppdateres valgperiodene for eksisterende medlemmer til å

Forslag til vedtak:
Punkt 8-1 endres fra:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

til

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ved endring av vedtektene utløses det automatisk valg av ny styreleder ved årets generalforsamling slik at valgperiode er i tråd med vedtektene.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

5.2 Styret

Saken er i praksis et mistillitsforslag til sittende styret, hvor det bes om at styret stiller sine plasser til disposisjon. Begrunnelsen er å finne i oversendt brev som kan utdypes av innsender og underskrivende ved behov og er vedlagt saken. Misnøyen omhandler oppfølgingen av visse enkeltsaker og manglende kommunikasjon og tilstedeværelse generelt.

Forslag til vedtak:
Styret stiller sine plasser til disposisjon. Det bes om at hvis styremedlemmer vil bli gjenværende at dette begrunnes av de respektive medlemmene.

Vedtak:

Forslaget om mistillit til styret fikk ingen stemmer.

5.3 Etablering av valgkomité, endring av tilhørende vedtekter

Det er vanlig i de fleste mellomstore og store borettslag at man har en valgkomite som jobber for å innhente kandidater til styreverv. Per dags dato er ikke dette etablert ved Malerhaugveien 15 borettslag. Det anbefales at generalforsamlingen tar stilling til hvorvidt det skal etableres en valgkomite for Malerhaugveien 15. Hvis dette ønskes etablert må medlemmer velges og tilhørende vedtekter (og retningslinjer) oppdateres.

Forslag til vedtak:
Det etableres en valgkomité for Malerhaugveien 15 bestående av to medlemmer.
Medlemmene i valgkomiteen velges for en ettårsperiode.
Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av andelseierne, og kun svare ovenfor andelseierne ved borettslagets generalforsamlinger. Det vil si at valgkomiteen tar selvstendige vurderinger og er ikke styrt av det sittende styre. Vedtektene beskriver ansvar og retningslinjer for arbeidsform for valgkomiteen.

Nytt punkt i vedtektene: Punkt 12 etableres:

12 Retningslinjer for valgkomiteen
12-1 Retningslinjer

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.

2. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder

3. Valgkomiteen innstiller kandidater til styreverv og kandidater til neste års valgkomite.

4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.

5. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang i året. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.

6. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.4 Endring av vedtekter

Saken omhandler noen mindre endringer av vedtektene. Spesifikt så ønskes det at man også gjennomgår budsjett for inneværende år ved generalforsamling, samt at valg av valgkomite tas med inn i vedtektene. I tillegg er det en språklig presisering rundt ett eksisterende punkt.

Forslag til vedtak:
Følgende legges til under punkt 9-4 i vedtektene:

-Budsjett for inneværende år gjennomgås
-Valg av valgkomite (hvis valgkomite etableres)

Eksisterende formulering
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Endres til:

Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.5 Endring av husordensregler

Forslaget går ut på å tydeliggjøre enkelte punkter ved husordensreglene tilknyttet hva slags type gjenstander som er tillatt på balkong og eller markterrasse, i tillegg til en presisering rundt eksisterende punkt.

Forslag til vedtak:
Følgende punkt legges til:
Elektrisk brannfarlig utstyr som hvitevarer o.l. skal ikke oppbevares på balkong eller markterrasse.

Følgende punkt foreslås endret:
Punkt 5:
Montering av antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning kan beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Endres til:

Montering av antenner, paraboler, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Ved montering uten godkjenning vil beboer bli påtvunget demontering og utbedring på egen bekostning.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt mot en stemme.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ny styreleder skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring foreslått i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges en ny styreleder for en periode på 1 eller 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Jens Skavdal - for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nye styremedlemmer skal velges. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 blir vedtatt skal det velges 2 eller 1 nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Bruun - for 2 år.

Valgt ble: Signar Slåttøy - for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle varamedlemmer er på valg. Avhengig av hvorvidt vedtektsendring i sak 5.1 vedtas skal det velges 2 eller 3 nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Jenny Anita Pålsson Wingerei - for 1 år.

Valgt ble: Christina Drage - for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Tradisjonelt er det styreleder som møter på vegne av borettslaget.

Vedtak:

Valgt ble: Jens Skavdal.
Andre interesserte kan evt. henvende seg til styret.

6.5 Valg av valgkomite

Hvis vedtektsendring rundt valgkomite stemmes frem skal det velges 2 medlemmer i valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Monika Kolvik - for 1 år.

Valgt ble: Kine Berget - for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Jens Skavdal
Styremedlem Elene Kathrin Kolstad
Styremedlem Thomas Bruun
Styremedlem Signar Slåttøy
Varamedlem Jenny Anita Pålsson Wingerei
Varamedlem Christina Drage

Protokoll for Malerhaugveien 15 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Elene Kathrin Kolstad (sign.)	19.03.2025