





Velkommen til

Malerhaugveien 34C, 0661 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malerhaugveien 34C, 0661 Oslo

Lys 2-roms selveier fra 2013 | N ordvestvendt markterrasse | Akonto v .vann/fyring inkl. | Attraktiv beliggenhet p å Ensjø

Velkommen til Malerhaugveien 34C! Lys og arealeffektiv 2-roms s elveierleilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet p å Ensjø.

Her bor du tilbaketrukket i et rolig område med kort g angavstand til Ensjø T-bane og fine turområder ved H ovindammen. Stuen har en åpen kjøkkenløsning med god p lass til spisebord og sofagruppe, samt store vinduer som gir g odt lysinnslipp. Det flislagte badet har gulvvarme og opplegg f or vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en herlig m arkterrasse på 12 m². Herfra er det tilgang til felles plenareal.

Høydepunkter:
- Pen 2-roms fra 2013 i 1.etg
- Nordvestvendt markterrasse på 12 m²
- Ekstern kjellerbod på 5m²
- Akonto fyring og v.v inkludert i felleskostnadene
- Nyere radiatorer i stue og soverom
- Attraktiv beliggenhet



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter d rømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste i nvesteringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det k an være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal s ette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all i nformasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller i kke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du s
tiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du h
ar, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ingela Andersson
eiendomsmegler
Tlf: 412 71 907
E-post: ingela.andersson@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 700 000
Omkostninger	kr	118 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 818 590
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 429

BRA Total/BRA-i	52/47 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2013
Etasje	1
Energikarakter	E, farge: Grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Malerhaugveien 34C, 0661 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 130, bnr. 204, snr. 52, ideell andel 1/1
i Malerhaugveien 34 Sameie med orgnr.: 912499529 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert r eiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med v isningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til på et høydedrag i Ensjøbyen, tilbaketrukket i en rolig gate uten g jennomgangstrafikk. Ensjø har de siste årene etablert seg som et populært og moderne b oligområde hvor ny bebyggelse er rammet inn av grønne fellesområder, parker og åpne v annspeil langs Hovinbekken. Her bor du sentralt, men samtidig skjermet, med kort gangavstand t il alt den nye bydelen har å by på.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt til fots med både Kiwi og Rema 1000 i nærområdet. På F yrstikktorget og Hasle Torg finner du et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert a potek, bakeri, blomsterbutikk og vinmonopol, samt hyggelige kaféer og spisesteder. N abolaget byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort gåtur til idylliske H ovindammen, friarealene og idrettsanleggene på Valle Hovin, samt Kampen Park og T øyenparken. For sportsinteresserte er det også kort gangavstand til Jordal Amfi og Valhall A rena. For barnefamilier er det flere barnehager like ved, samt kort gangavstand til skoler som H asle, Teglverket og Fyrstikkalleen.

Kollektivforbindelsene i området er svært godt utbygd. Det er en kort gåtur til Ensjø T -banestasjon, hvor linjene tar deg inn til Oslo sentrum på rundt åtte minutter. Helsfyr k ollektivknutepunkt ligger likeledes innenfor kort gangavstand. I tillegg stopper 21-bussen like v ed boligen og gir direkte forbindelse på tvers av byen til blant annet Grünerløkka og T juvholmen. For bilister er det rask tilknytning til hovedveinettet, med omtrent ti minutters kjøring t il Oslo S og rundt en halvtime til Oslo lufthavn.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi o m at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert i nformasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Ekstern bod

1. etasje
BRA-i: 47 m² Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel s tue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom b oligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige b oenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt u tleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, g jesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte t ilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig b od.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av b oenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger s om er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal u ten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha s
jakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt b ruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av b oligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er g
odkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er a

ngitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på m arkedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med b yggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig o pphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er g odkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.06.2026.

Bygning:
Leilighetsbygg i stål og betong konstruksjon, utvendig pusset fasade. Fasade/kledning har l iggende bordkledning. Det er kun vurdert for vegg mellom leilighet og terrasse/platting. B etonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller n ærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og u tførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke o mfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer fra 2013 med 2-lags glass. Ett glass byttet i 2022.

Dører:
B30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. B alkongdør i tre med 3-lags glass, glass byttet 2026. Malte glatte innerdører, malte skyvedører.

Balkong/terrasse:
Steinlagt terrasse ca 12 m² nordvest vendt med stein dekke. Brannsikker skillevegg mot n aboenheter.

VVS-installasjoner:
Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i
rørskap. Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast. Røropplegg er kun vurdert i nne i leiligheten. Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. H jelpesluk ved vask i plast.

Ventilasjon:
Felles ventilasjonsanlegg for bygget med mulighet for justering via inspeksjonsluke. Filter ble i kke observert i leiligheten. Det ble observert en del støv rundt ventilene, noe som kan indikere a t anlegget bør renses. Rens av anlegget vurderes å være boligselskapets oppgave. På bad er d et mekanisk avtrekk til sentralt anlegg i bygget, samt tilluft under dør. På kjøkken er det k jøkkenventilator med spjeld, samt avtrekk til sentralt anlegg i bygget

Tekniske detaljer:
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og v edlikeholdes i regi av boligselskapet. Nyere radiatorer i stue og soverom

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de v

irker som de skal.

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt. Det er f remvist samsvarserklæring på installasjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter d enne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt r ehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert e lektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske a nlegget etter 1.1.1999?
- Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller e ventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er o ver 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, k ontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, d ownlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av v armtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette e
r 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 f or liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Bad - Overflater vegger og himling | Det er skade/svelling på dørlist, limrester på vegg og noe s vertesopp i fug. Skadet eller svellet dørlist bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre f orringelse og redusere risikoen for ytterligere fuktskader. Limrester på vegg bør fjernes for å o pprettholde et pent og lettstelt overflate. Svertesopp i fug bør fjernes.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp m embran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig f all/høydeforskjell som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel eller membran ved terskel s

om hindrer vann å sige ut av rommet. Det bør undersøkes om membran kan trekkes opp på t erskel. Om det ikke er mulig kan skadepotensiale reduseres med en forsterket elastisk fug av M S polymer mot terskel.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Slepelist p
å dusjdører er tørr og misfarget. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre s kadeutvikling. Slepelist på dusjdører bør skiftes ut for å sikre god tetting og hindre vannlekkasje t il omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre svelling kan være økt risiko f or fuktskader og videre forringelse av innredningen.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning u tover normal slitasjegrad. Det er delaminering/svelling på overflater og misfarging på p latetopp. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Skadede overflater og misfarging bør u tbedres for å hindre videre forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom s kadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, fuktskader og behov for mer o mfattende reparasjoner på sikt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann F yrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen e r derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert om bygget er u tført med radonsperre. Bygget er oppført etter forskrift før 2010 og det var ikke ett krav at alle b ygg ble utført med tiltak mot radon. Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell r adonsperre eller gjennomføres radonmåling. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og m ålinger er økt usikkerhet rundt innemiljøet, samt risiko for helseskadelige radonnivåer i bygget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt s
algsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av b ygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler s om ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de e lektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer t il elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det s annsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. V idere må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, f raværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske l øsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale e l-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha p eriodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en b ygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg i kke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, r ehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ingen garasjeplass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området r undt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for p arkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3 850, el-biler (helelektriske) kr 1 300, e l-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1 925. Se kommunens hjemmeside for y tterligere informasjon og krav.

Standard
Entré:
Velkommen! Her trer du inn i en lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy o g sko. Ved entréen er det tilgang til en praktisk innvendig bod med gode o ppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen er malt i tidsriktig fargetone k omplimentert med et pent parkettgulv, noe som er gjennomgående i leiligheten. De store v indusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet, som bidrar til en behagelig a tmosfære. Stuen er enkel å innrede med plass til både sofagruppe og spisebord. O ppvarmingen skjer med nyere radiator tilknyttet sentralanlegg, og glasset i balkongdøren ble s kiftet i 2026.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt markterrasse på 12 m² med steindekke. Uteplassen h
ar brannsikker skillevegg mot naboenheter, samt god plass til trivelige utemøbler og elektrisk/g assgrill. Fra terrassen kommer du rett ut til felles plenareal.

Kjøkken (TG2):
Pent kjøkken med mye skapplass. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat b enkeplate med nedfelt vask. Det er plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin o g kjøle-/fryseskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med spjeld og avtrekk til s entralt anlegg. Det er også montert komfyrvakt. Med den åpne løsningen mot stuen er dette et s osialt og trivelig oppholdsrom.

Bad (TG2):
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av u nderskap, nedfelt servant, speil med belysning over, veggskap, vegghengt toalett og d usjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Ventilasjonen i varetas med mekanisk avtrekk til sentralt anlegg i bygget og tilluft under dør.

Soverom:
Leiligheten har et godt og lunt soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. R ommet varmes opp med nyere radiator tilknyttet sentralanlegg.

Overflater:
Gulv: Parkett på gulv i alle oppholdsrom, flislagt gulv på bad.
Vegger: Malte plater og malt betong, fliser på bad.
Himling: Malt betong, plater på bad.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod samt disponerer en bod i kjeller på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da g
itte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som i nnebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende u tbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre o pplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av d et elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 12 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5 m² i kjeller.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor b oenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og i nkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med m indre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/s ameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og e ierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som d efinerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til b ygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Byggeår
2013

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt de senere år:

2026:
- Byttet glass i balkongdør med 3-lags glass.

2022:
- Byttet ett vindusglass.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 4590.6 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Felles u tearealer har betongheller, beplantning med busker og trær, hagemøbler, sandkasse for barn s amt avfallsbrønner.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 700 000,-
Omkostninger Kr 118 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 818 590,-

Kjøpsomkostninger

Omkostninger:
Kr 117 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 118 590 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 131 090 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas f orbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 3 429,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV og internett, a-konto varmt tappevann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, d rift og forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 1 729
A-konto varmt tappevann: kr 1 011
Felleskostnader: kr 359
TV: kr 255
Bredbånd: kr 75

Varmt tappevann avregnes etter faktisk forbruk to ganger i året via Techem.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for e
ksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på b ygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette p å salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via s ameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre s amt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Det er pr. 14.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av f elleskostnader. De andre sameierne har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameieren for et b

eløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Andel Fellesformue
Kr 4 392 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast e iendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus b unnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider f or mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 221 145 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 884 579 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen s kriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye u tregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og s kal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere e
ller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke n ødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor f orbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i s katteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil k
r 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig u tgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever d et, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. P rosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte o msetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av m egler.

Polisenummer
6393782

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Eiendommen
Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Boligblokk (Hus 2) den 10.12.2013. At slike tillatelser/ attester e ksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/g odkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 03.03.2008 (sist revidert 24.08.2012), s
om stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig v
ann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For y tterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4140, " Reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 34 del av Gnr. 130 Bnr. 102", vedtatt 20.04.2005. F ormålet med planen er byggeområde for bolig og friområde for gangsti.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17, "Kommunedelplan for torg og m øteplasser", vedtatt 22.04.2009. Planen er en temaplan som gir retningslinjer og bestemmelser f or utvikling, sikring og utforming av torg og møteplasser.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I kommuneplanen e
r eiendommen avsatt til utviklingsområde, angitt med feltnavn U.

Deler av eiendommen ligger i et område med gul støysone fra veg.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle i nteressenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av s ituasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt s algsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående byggesaker i området:
Malerhaugveien 29 - bruksendring av næringslokale til gravferdsbyrå
Saksnummer: 202607111
Siste dok. 07.09.2026

Malerhaugveien 23A-C - bruksendring fra råbygg til restauranter
Saksnummer: 202603844
Siste dok. 07.09.2026

Malerhaugveien 28 - oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles p arkeringskjeller
Saksnummer: 202512312
Siste dok. 08.07.2026

Pågående plansaker i området:
Saksnummer: 202460006

Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - t
ilrettelegging for syklende og gående
Sakstype: Detaljregulering

Saksnummer: 202214130.
Saken gjelder: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole
Sakstype: Detaljregulering

Saksnummer: 202118619
Saken gjelder: Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
Sakstype: Detaljregulering

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon v edrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle u tbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse v ære akseptert av budgiver/kjøper:

2010/107561-1/200 11.02.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Malerhaugveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 204
Erklæringen er tinglyst i forbindelse med en midlertidig dispensasjon for å godkjenne M alerhaugveien i sin nåværende bredde. Eier forplikter seg til å vederlagsfritt avstå og o pparbeide veigrunn inntil 20 meters bredde dersom kommunen krever det.

2013/145738-1/200 19.02.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 204
Avtalen gir netteier (Elvia AS) en evigvarende rett til plassering, drift og vedlikehold av en n ettstasjon med tilhørende anlegg på eiendommen. Avtalen innebærer et byggeforbud n ærmere enn 1,5 meter fra nettstasjonen, og krav om skriftlig tillatelse for tiltak innenfor 5 meter. N etteier har nødvendig adkomstrett over eiendommen.

2013/771868-1/200 12.09.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om allmenn ferdsel mellom Malerhaugveien og friområde
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
orgnr. 958935420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen gir tillatelse til allmenn ferdsel over et definert areal på eiendommen, mellom M alerhaugveien og et friområde. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

2013/850145-1/200 07.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 102
Rett til å benytte seg av spillvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir naboeiendommen (gnr. 130, bnr. 102) rett til å benytte restkapasiteten i s pillvannsledningen på denne eiendommen. Eiendommene har felles ansvar for drift og v edlikehold, hvor kostnadene fordeles etter tilkoblet bruksareal.

2013/541310-1/200 01.07.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/5856
Seksjoneringsbegjæringen beskriver oppdelingen av eiendommen i 84 eierseksjoner, med t ilhørende sameiebrøker og tilleggsarealer.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt g enerere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er a vtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst h eftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige t
inglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel s kal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke o ppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på e iendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer a ksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt p anterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, o pphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye t jenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia som løper til 31.12.2028. Seksjonseier kan velge mellom en pakke m ed internett og lineær-TV eller kun internett innenfor basisprisen. TV og bredbånd er inkludert i f elleskostnadene og er spesifisert til henholdsvis kr 255 og kr 75 pr. måned. Utvidelse av t jenester bekostes av den enkelte.

Sameiet
Sameie
Malerhaugveien 34 Sameie

Om sameiet
Malerhaugveien 34 Sameie er et eierseksjonssameie på gnr. 130, bnr. 204 i Oslo kommune (

adresse Malerhaugveien 34 A–F) med organisasjonsnummer 912 499 529. Sameiet består av 84 s
eksjoner, hvorav 83 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg). Forretningsførselen u
tføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte avholdt 22. april 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført mot e
genkapital.
• Styrehonorar ble fastsatt til kr 195 000,-.
• Det ble vedtatt at sak vedrørende installasjon av individuell måling av kaldt tappevann utredes v
idere og igangsettes, med løpende orientering til seksjonseierne.
• Det ble vedtatt at utbedring av skader på fasade/murpuss gjennomføres vår/sommer 2026 og
d
ekkes av opparbeidet egenkapital.
• Det ble vedtatt at styret skal gjennomføre en faglig vurdering av rengjøring av v
entilasjonsanlegg i løpet av 2026.
• Forslag om digital mobilnøkkel som supplement til brikkeløsning behandles videre av styret f
rem mot neste års generalforsamling.
• Det ble gitt orientering om pågående sak vedrørende næringslokaler i Malerhaugveien 25 samt
o
pprydding i sykkelboder.

Fasiliteter og tekniske installasjoner:
Sameiet disponerer heisanlegg, ventilasjonsanlegg, felles garasjeanlegg (kjelleretasje U1 og U2),
b
oder for boenhetene, felles sykkelboder, avfallsbrønner samt porttelefonsystem. Det foreligger s
erviceavtaler for tekniske anlegg og vaktmestertjenester.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
Uten skriftlig samtykke fra styret har seksjonseierne ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta
b
ygningsmessige forandringer eller installasjoner (herunder endring av farge, utskifting av v
indusglass, installasjon av markiser eller utelamper). Parabolantenner er ikke tillatt, og s
olskjerming må følge sameiets vedtatte standarder. Grilling på balkonger og terrasser er kun t
illatt med gass- eller elektrisk grill. Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 08:00, og støyende
o
ppussing er ikke tillatt mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager. Det er forbudt å hensette g
jenstander i fellesganger og oppganger, samt å utføre bilvask eller verkstedarbeid på e
iendommen.

Eierforhold og eksterne saker:
Sameiet har etablert et samarbeidsforum med andre sameier og borettslag i området. I f
orbindelse med næringslokaler i Malerhaugveien 25 har et begravelsesbyrå meldt ønske om e
tablering; sameiene i nærområdet har stilt seg negative til dette, og saken er under oppfølging.

Organisasjonsnummer
912499529

Eierbrøk
47/5856

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Salg eller bortleie skal meldes s kriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av d isse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres fellesdugnad om våren for å sette fellesarealene i stand (blant annet beise h agemøbler samt beskjære busker og trær). Beising av utvendig treverk utføres av den enkelte s ameier ved behov.

Regnskap/budsjett
Sameiets budsjett og regnskap foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.

Sentrale regnskapstall for 2025:
• Driftsinntekter: kr 3 577 681
• Driftskostnader: kr 3 907 110
• Årsresultat: underskudd på kr -320 327 (overført mot opptjent egenkapital)
• Disponible midler / opptjent egenkapital pr. 31.12.2025: kr 538 395 (omløpsmidler kr 863 930 og k ortsiktig gjeld kr 325 535)
• Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Underskuddet i 2025 skyldes ekstraordinære vedlikeholdskostnader til utvendig maling av v induer (kr 649 000) og utbedring av skader på vinduer (kr 88 395).

Budsjett 2026:
• Driftsinntekter: kr 3 313 284
• Driftskostnader: kr 3 136 098
• Budsjettresultat: overskudd på kr 172 556

Vedtatte og planlagte tiltak med økonomisk betydning:
• Årsmøtet 22. april 2026 vedtok å utrede videre og igangsette individuell måling for kaldt t appevann over en 10-årig leasing-/leieavtale, foreløpig estimert til ca. kr 70 pr. måned pr. b oenhet.
• Utbedring av skader på murpuss/fasade gjennomføres vår/sommer 2026 og finansieres av s ameiets opparbeidede egenkapital.
• Styret foretar i 2026 en faglig vurdering av behov for rengjøring av ventilasjonsanlegg, hvor det e
ventuelt kan bli aktuelt med en andelsinnbetaling fra seksjonseierne.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via nyere radiatorer i stue og soverom tilknyttet felles fyrsentral, samt e lektriske varmekabler på baderomsgulv.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette h eller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

E, farge: Grønn.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen o ppnådd grønn E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. j anuar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra e nergimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av s ameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 2 4. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan f ravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et f lertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke f or fritidsboliger.

Bortleie av seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om h vem som er ny leietaker. Ved utleie plikter utleier å informere leietaker skriftlig om sameiets v edtekter og husordensregler.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS
salg@staverntaksering.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.06.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, f orskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig i nnredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven i

nneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva s om skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal f ølge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med e iendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i s algsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, v il løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens t ilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt e generklæringsskjema.

Eier
Eier
Syed Own Abbas

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud m ed kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom s elger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som d et kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert o g denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt a ksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en r eell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter d u har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. M egler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket o vertakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige b ud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. M egler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, s elger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til b åde budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg g
jennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom m egler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - o gså en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i n ettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e -post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til l egitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. T a en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, s amt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter s eg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers e generklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. F orhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder u avhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke e iendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe u sett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. D ersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler e ller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da b egrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, h erunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke a nses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader o

pptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i n
æringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og k jøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, i nteressenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon o m vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til m eglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. D ersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas f orbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele k jøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om m
istenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. D ersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet e ller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, v il avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i g jennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som f ølge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at a lle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket v il be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den u tstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne f oreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter e iendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at e iendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, h erunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet e n løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut k jøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom A ltinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og K artverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 25.04.2024
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av A I, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers e generklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å g
jøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en r ettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og s aksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. S kadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et f orsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at a nmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer m eglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet h ar passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne s om tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med u like lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://w ww.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver f orsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun t egnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte b udskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 40 000 i provisjon, innhenting k ommunale opplysninger fra kr 2 700, forretningsfører fra kr 3 700, oppgjørshonorar kr 7 900, t ilretteleggingsgebyr kr 13 900, markedspakke kr 18 900, honorar for visning/overtakelse kr 2 5 00, servitutter pr. stk. kr 260, panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tingl. h jemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger b etale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller t jenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, i nternett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Arne Schram fra Pholio
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av m eglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse m ed oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en b eregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om e iendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Ingela Andersson
eiendomsmegler
ingela.andersson@em1ostlandet.no
Tlf: 412 71 907

Anders Bonesmo
avdelingsleder
anders.bonesmo@em1ostlandet.no
Tlf: 924 19 455

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



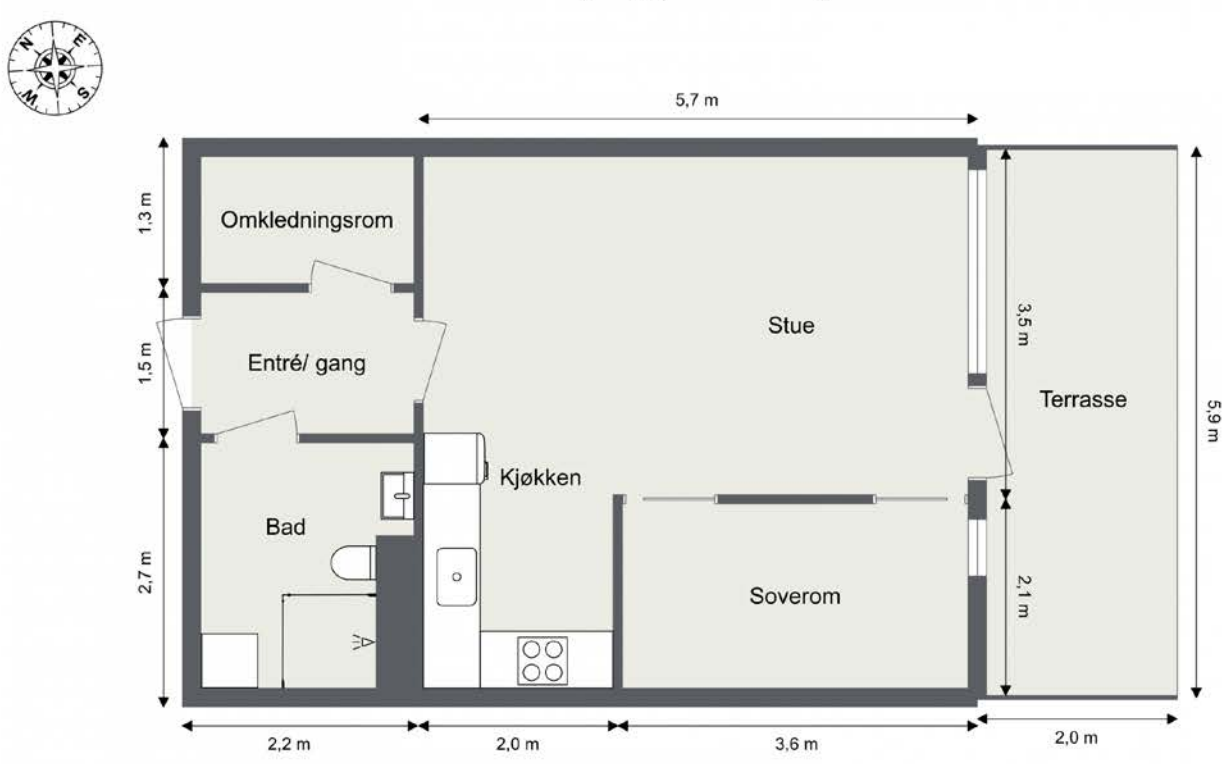






Malerhaugveien 34C

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissene er ikke målbare
Avvik kan forekomme


























LA BOTANIQUE







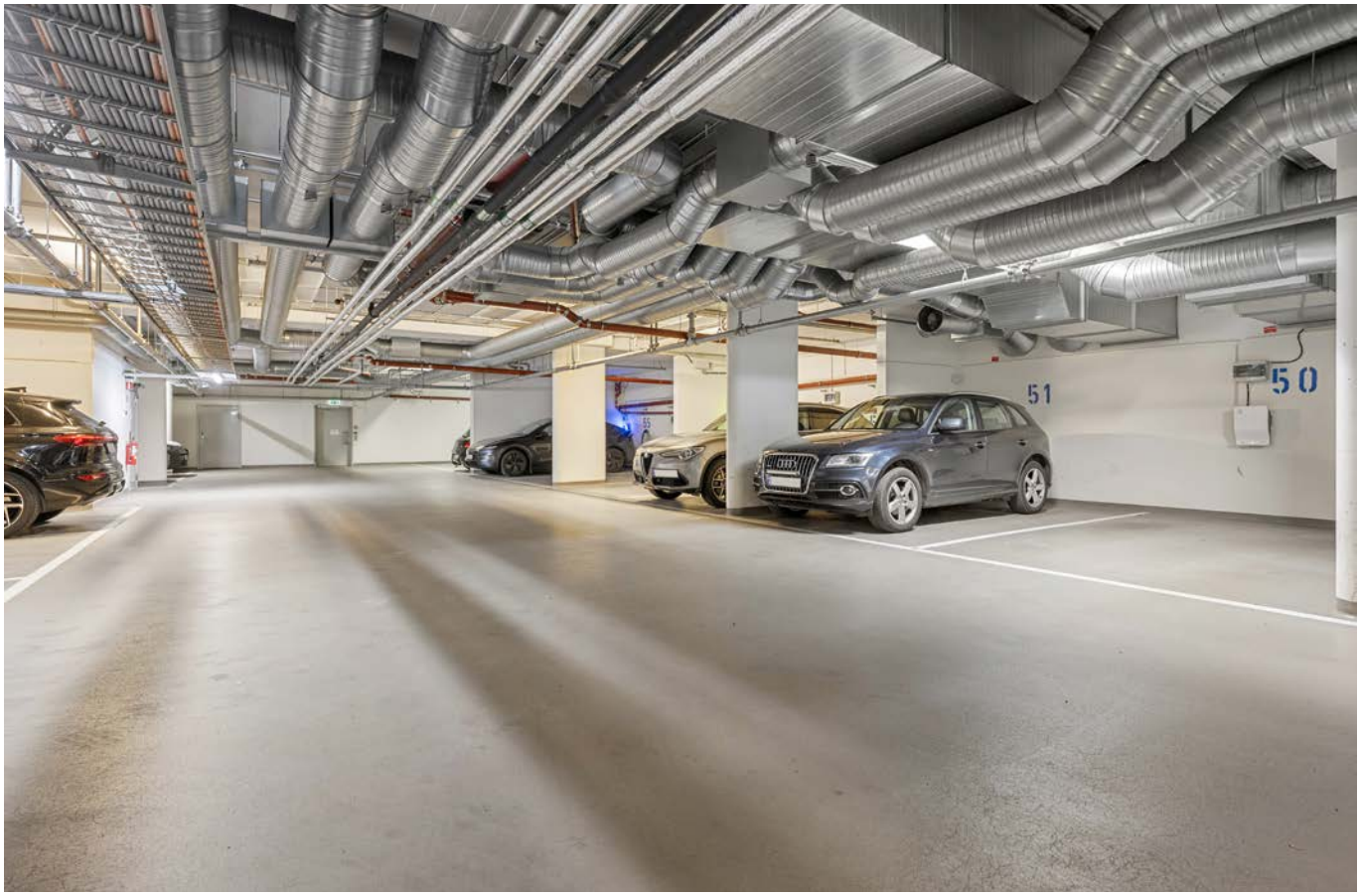


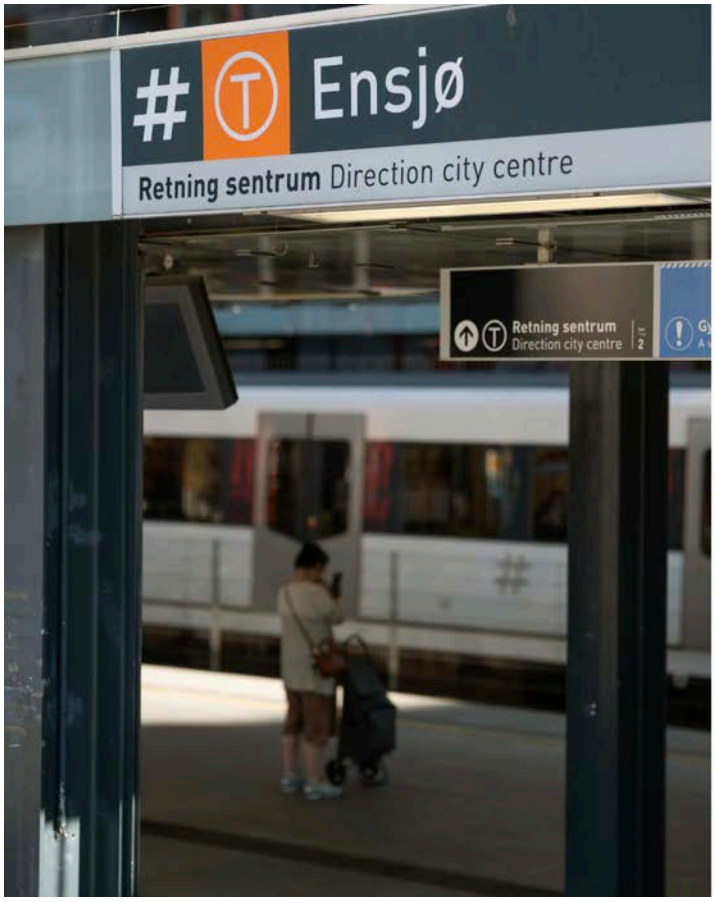






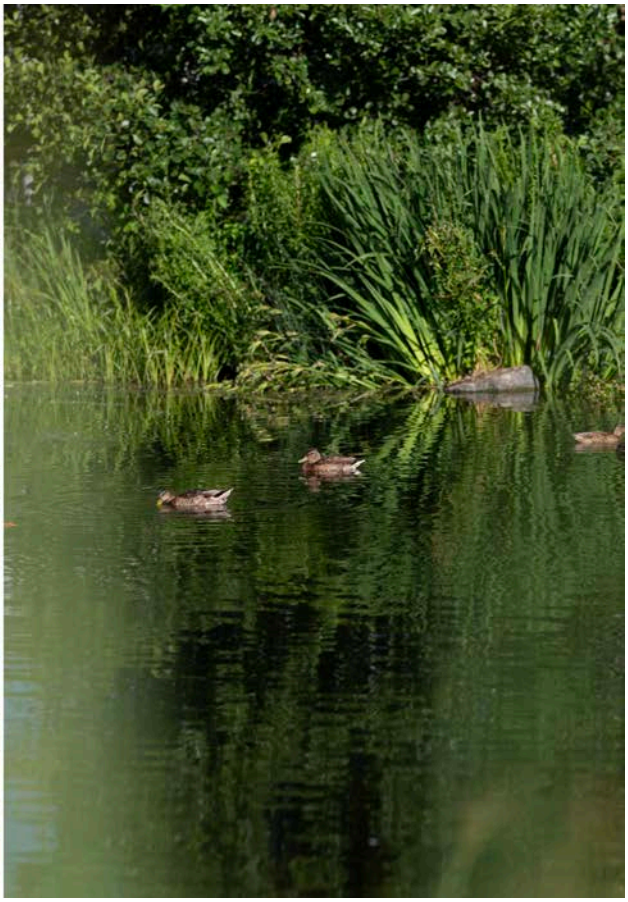



51
50


#
Ensjø
Retning sentrum Direction city centre
Retning sentrum
Direction city centre


Ensjø
Retning sentrum
Direction city centre
Spor Track 2
1 Frognerseteren
2 Østerås





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

MALERHAUGVEIEN 34C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 288 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	**4 min** 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**21 min** 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	**27 min** 2 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	**13 min** 4.8 km

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 719 elever, 26 klasser	**12 min** 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 637 elever, 51 klasser	**14 min** 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 497 elever, 24 klasser	**15 min** 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	**2 min** 0.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	**18 min** 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**3 min** 0.2 km
Valle Hovin videregående skole	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

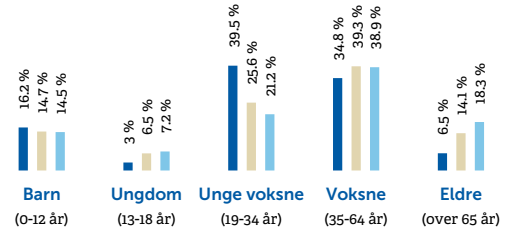
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	**6 min** 0.5 km
Valle barnehage (1-5 år) 36 barn	**7 min** 0.5 km
Alleen barnehage (1-5 år) 63 barn	**7 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	**9 min**
Rema 1000 Ensjø PostNord, søndagsåpent	**9 min** 0.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Fornebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 94/100

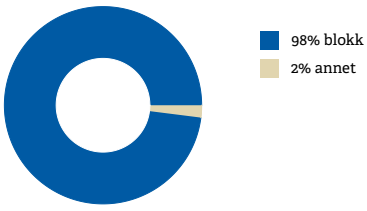
SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	**6 min** 0.4 km
Hovin skole Aktivitetshall	**10 min** 0.7 km
Fresh Fitness Ensjø	**9 min**
FitnessXpress Intility Arena	**11 min**

BOLIGMASSE



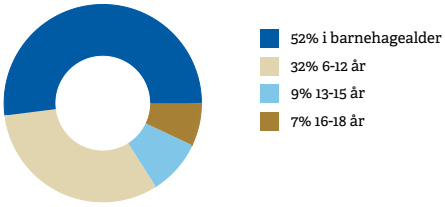
«Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

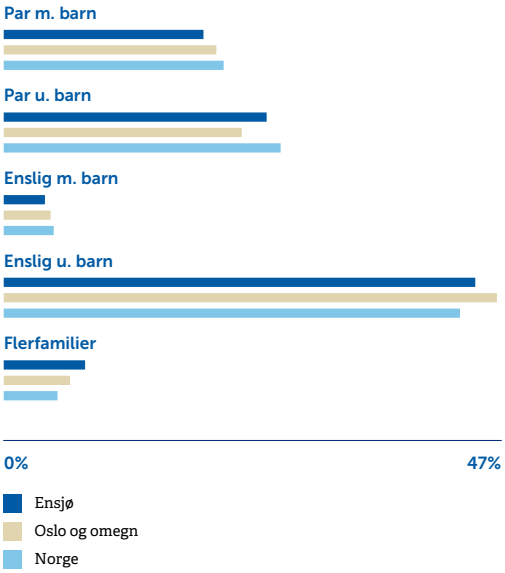
VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	**5 min**
Fyrstikktorget Apotek	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

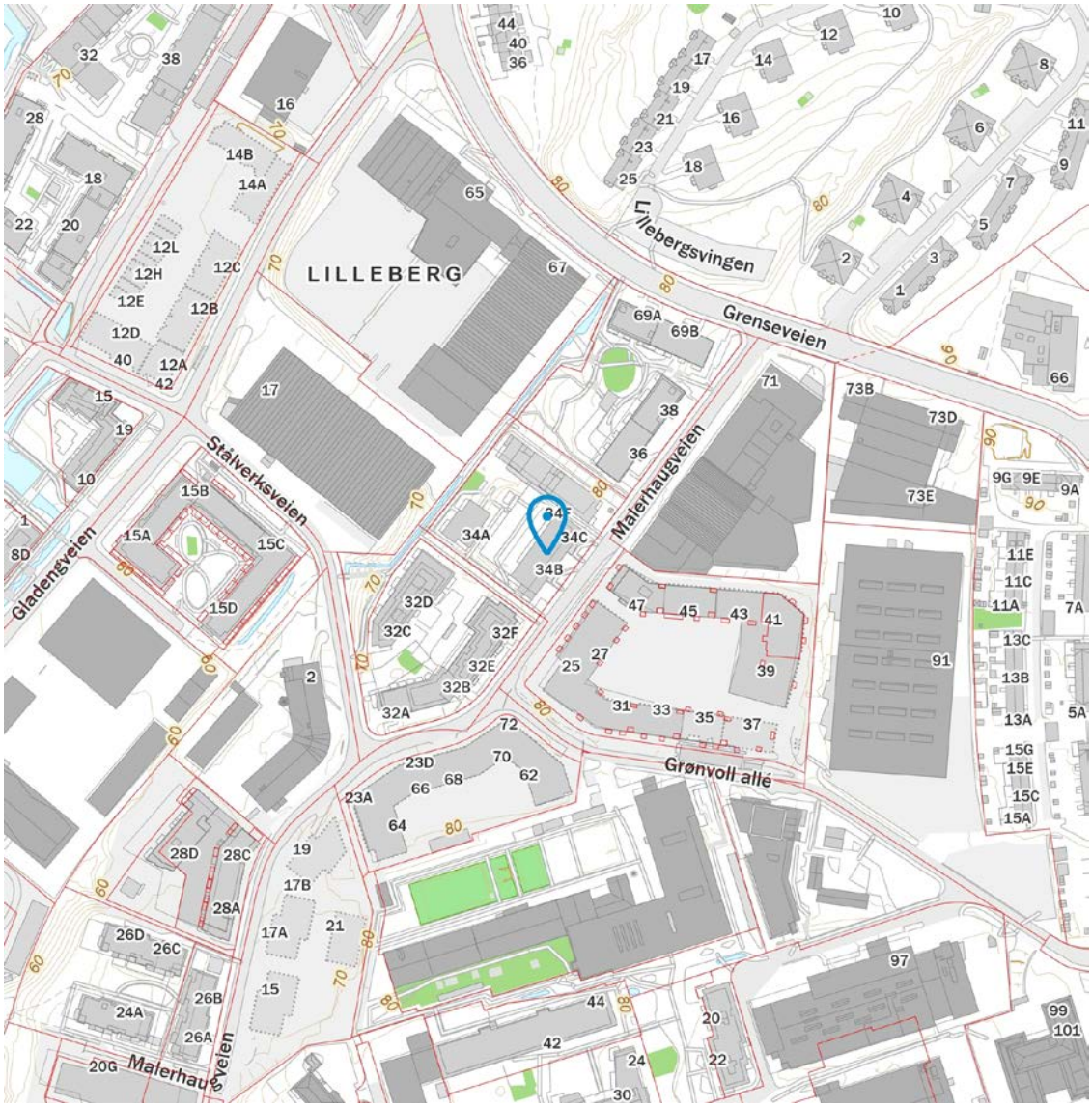


SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Fornebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Fornebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Malerhaugveien 34C, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 204, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21415-1082 **Referansenummer:** CN5837

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Ingela Andersson EM1østlandet

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg i stål og betong konstruksjon, utvendig pusset fasade.
Moderne leilighet med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom med unntak av bad hvor det er flislagt. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Man kan merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er i perioden 1997 til i dag gradvis utarbeidet strengere forskriftskrav til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er kun vurdert for vegg mellom leilighet og terrasse/platting
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ett glass byttet i 2022.
B30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 3-lags glass, glass byttet 2026.
Steinlagt terrasse ca 12m2 nordvest vendt med stein dekke.
Brannsikker skillevegg mot naboenheter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Leiligheten har parkett på gulv, med unntak av på bad hvor det er flislagt.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje. Det er noen riss i overganger vegg/tak og plateskjøter samt limrester på en vegg. Noe sår og merker på gulv.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Malte glatte innerdører, malte skyvedører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 mot 2 ulike sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14mm.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Hjelpesluk ved vask i plast.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk til sentralt anlegg i bygget, tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Det ble påvist stendere i metall og fuktmåling ble derfor utført inn mot gips. Isolasjon kjennes tørr. Måleresultat kan være påvirket av isolasjon kom inn på målestenger.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask.
Kjøkkenet har: Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk.
Automatisk vannstopper er ikke montert. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med spjeld. Avtrekk til sentralt anlegg i bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i rørskap.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Felles ventilasjonsanlegg for bygget med mulighet for justering via inspeksjonsluke. Filter ble ikke observert i leiligheten.
Det ble observert en del støv rundt ventilene, noe som kan indikere at anlegget bør renses. Rens av anlegget vurderes å være boligselskapets oppgave.
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun
beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Nyere radiatorer i stue og soverom
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Det er ikke dokumentert om bygget er utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

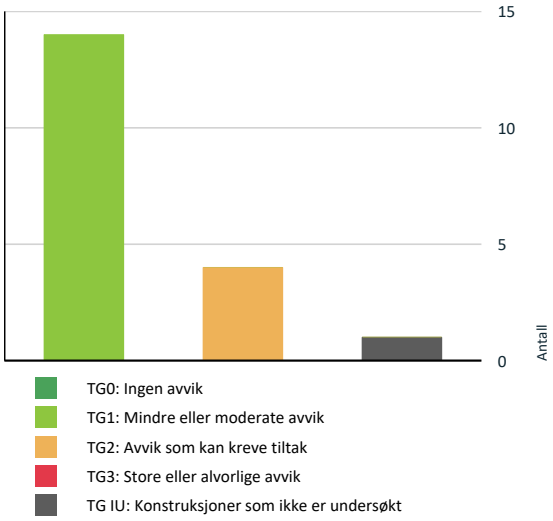
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Malerhaugveien 34C, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 204
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er skade/svelling på dørlist, limrester på vegg og noe svertesopp i fug

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Slepelist på dusjdører er tørr og misfarget

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er delaminering/svelling på overflater og misfarging på platetopp

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert om bygget er utført med radonsperre.
Bygget er oppført etter forskrift før 2010 og det var ikke ett krav at alle bygg ble utført med tiltak mot radon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er stort sett godt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er kun vurdert for vegg mellom leilighet og terrasse/platting



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ett glass byttet i 2022.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

B30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 3-lags glass, glass byttet 2026.

Tilstandsrapport

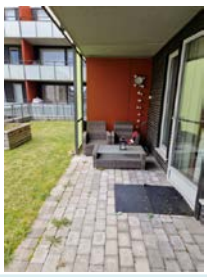




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Steinlagt terrasse ca 12m2 nordvest vendt med stein dekke. Brannsikker skillevegg mot naboenheter.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Leiligheten har parkett på gulv, med unntak av på bad hvor det er flislagt.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje. Det er noen riss i overganger vegg/tak og plateskjøter samt limrester på en vegg. Noe sår og merker på gulv.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører, malte skyvedører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Offentlig informasjon



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade/svelling på dørlist, limrester på vegg og noe svertesopp i fug

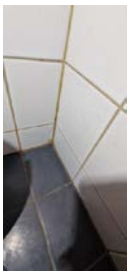
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet eller svellet dørlist bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere fuktskader. Limrester på vegg bør fjernes for å opprettholde et pent og lettstelt overflate. Svertesopp i fug bør fjernes.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 mot 2 ulike sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14mm.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall/høydeforskjell som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel eller membran ved terskel som hindrer vann å sige ut av rommet.
Det bør undersøkes om membran kan trekkes opp på terskel. Om det ikke er mulig kan skadepotensiale reduseres med en forsterket elastisk fug av MS polymer mot terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Hjelpesluk ved vask i plast.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Slepelist på dusjdører er tørr og misfarget

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Slepelist på dusjdører bør skiftes ut for å sikre god tetting og hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre svelling kan være økt risiko for fuktskader og videre forringelse av innredningen.





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til sentralt anlegg i bygget, tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Det ble påvist stendere i metall og fuktmåling ble derfor utført inn mot gips. Isolasjon kjennes tørr. Måleresultat kan være påvirket av isolasjon kom inn på målestenger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har: Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er ikke montert. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er delaminering/svelling på overflater og misfarging på platetopp

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadede overflater og misfarging bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med spjeld. Avtrekk til sentralt anlegg i bygget

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system besiktiget i rørskap. Kurser er merket og stemmer med kursoversikt. Stoppekran i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles ventilasjonsanlegg for bygget med mulighet for justering via inspeksjonsluke. Filter ble ikke observert i leiligheten.
Det ble observert en del støv rundt ventilene, noe som kan indikere at anlegget bør renses. Rens av anlegget vurderes å være boligselskapets oppgave.

Tilstandsrapport



TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun
beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Nyere radiatorer i stue og soverom



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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.

Tilstandsrapport

2013

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt. Det er fremvist samsvarserklæring på installasjonen.



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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert om bygget er utført med radonsperre.
Bygget er oppført etter forskrift før 2010 og det var ikke ett krav at alle bygg ble utført med tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell radonsperre eller gjennomføres radonmåling.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og målinger er økt usikkerhet rundt innemiljøet, samt risiko for helseskadelige radonnivåer i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

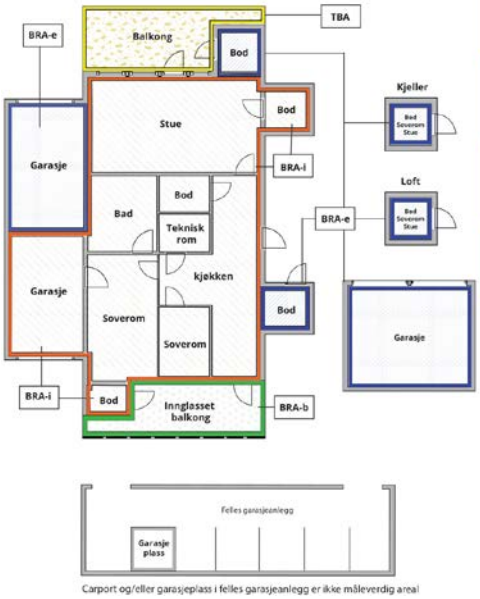
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47			47	12
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**12**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	204		52		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malerhaugveien 34C

Hjemmelshaver
Syed Own Abbas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Malerhaugveien 34 ligger på et høydedrag i Ensjøbyen med utsikt over byen mot fjorden og Holmenkollåsen. Leiligheten har en en sentral beliggenhet med kort gangavstand til alt den nye bydelen har å by på av parker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, forretninger, kafeer og andre servicetilbud. . Malerhaugveien er en stille og rolig gate uten gjennomgangstrafikk .. Nærhet til Fyrstikktorget
med butikker/baker/frisør, og Helsfyr kollektivknutepunkt (med kun 8 minutters T-banetur til sentrum). Gangavstand til Hovindammen og grøntområdene på Valle Hovin.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Fv4, Jens Bjelkes gate, Økernveien og Ensjøveien til Gladengveien i Gamle Oslo. Sving til venstre og inn på Gladengveien. Sving til høyre og inn på Grenseveien. Sving til høyre og inn på Malerhaugveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt, med gress og beplantning

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Syed Own Abbas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Malerhaugveien 34C
0661 Oslo

0301-130/204/0/52

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Fornebu v/Christian Bakke Borgås
Martin Linges vei 25, 1364 FORNEBU
E-post: christian.bakke@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6015260032 . Vår ref.: 7332-1-052 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Malerhaugveien 34 Sameie
Organisasjonsnr:	912499529
Seksjonseier:	Syed, Own Abbas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Malerhaugveien 34 C, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	130
Bnr.	204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6393782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styrets kontaktadresse; malerhaugen34@styrerommet.no. Vaktmester driftes av ISS tlf. 977 45 282 e-post: stig.inge.storvold@no.issworld.com. Tilgjengelig kun på onsdager. Enkelte seksjonseiere har ideell andel i gnr 130, bnr 204, snr 84, andel nr 1/67. Det påløper administrasjonsgebyr forretningsfører etter gjeldende priser. Garasjeplassene er organisert i en næringsseksjon nr 84 hvor man eier en ideell 1/67 for hver plass. Den følger ikke automatisk med boligseksjonen, og kan i prinsippet selges separat både internt og eksternt. Det finnes dog et regulert p-krav som begrenser antall plasser som kan selges ut (eksternt). For denne eiendommen er p-kravet 57. Det betyr at totalt 10 kan selges eksternt. Regulering om p-krav styres av plan og bygningsetaten. Felleskostnader for garasjeplass fremkommer ikke under ""Økonomiske opplysninger om leiligheten"". Disse kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader for leiligheten. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturere Felleskostnadene økes med 3 % med fra 01.01.2026 Felleskostnadene (administrasjon) økes med 9 kr pr. seksjon fra 01.01.2026 Bredbånd økes med 3 kr fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 429,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt tappevann	1 011,00	
Bredbånd	75,00	
Felleskostnader	1 729,00	
TV	255,00	
Felleskostnader	359,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	82,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	4 392,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anton Strand, e-post: malerhaugen34@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7332
MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
22. april 2026 kl. 17:30, Samme sted som i 2025, REMA HK Gladengvien 2 (Ensjø) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Møtet begynner kl 17.30 og må være avsluttet innen k 19.00. Da rommet skal benyttes til noe annet.

Det vil være enkel bevertning under møtet med drikke og noe å bite i.

Saker til behandling
1. Valg av møteler
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av individuell måling av kaldt tappevann
8. Utbedring av skader på fasade/murpuss
9. Rengjøring av ventilasjonsanlegg
10. Etablere digital mobilnøkkel som supplement til dagens brikkeløsning
11. Valg av tillitsvalgte
12. Orienteringssak Næringslokaler Malerhaugveien 25
13. Orienteringssak Sykkelparkering i sykkelboder

Med vennlig hilsen,
Styret i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Besim Zekiri

Forslag til vedtak
Besim Zekiri er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges minst en eier til å signere protokoll.

Forslag til vedtak
Tore Høylie er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 -1.pdf
2. 7332 Kommentarer til regnskapet 2025 v1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000

Styrets innstilling

Styrehonorar holdes på samme nivå som 2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 195.000

Sak 7

Installasjon av individuell måling av kaldt tappevann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For noen år siden fikk vi installert individuell måling av varmt tappevann og fjernvarme til oppvarming. Dette har fungert bra.
Den enkelte boenhet faktureres i henhold til forbruk og a-konto innbetaling månedlig avregnes 2 ganger pr år.

Erfaring fra innføring av forbruks fakturering er at det totale forbruket går ned da brukerne blir mer bevist eget forbruk.

Styret ønsker å vurdere dette også innført for kaldt tappevann.

Den totale kostnaden belastes den enkelte boenheter med et månedlig beløp i en leasing/leieavtale over 10 år. Dette er sammenfallende med batterilevetid på måler.

Den foreløpige prisen pr. måned er ca. kr 70,- pr seksjon/boenhet.
Vi har hatt en besiktigelse av en del boenheter for å se eventuelle utfordringer for montering. Rørlegger har tatt en reservasjon for dette.

Ved å gjøre dette forbruksfakturert, vi de heller ikke lengre være en del a fellesutgiftene, men fremstå som en a-konto innbetaling. Dette gjør at fellesutgiftene fremstår som lavere. Dette er normalt positivt ved salg av leiligheter.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gå videre med denne saken. Om kostnadene skulle avvike vesentlig i forhold til initialt tilbud vil saken bli fremmet på en ekstraordinær digital generalforsamling og be om mandat til å innføre dette.

Forslag til vedtak
Saken utredes videre og igangsettes. Styret holder irene informert under veis.

Sak 8

Utbedring av skader på fasade/murpuss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi registrerer at vi har en del skader på fasaden/murpuss. Vi finner det riktig å utbedre dette i vår / sommer 2026. Det gjelder skader på den hvite murpussen - fra mindre sprekker til større skader og avskallinger. Styremedlem Tonje Stabell har laget en rapport og vil redegjøre for omfanget og hva vi har konkludert med så langt. Vi er i prosess med å innhente tilbud fra leverandører.

Styrets innstilling
Styret mener dette er et viktig tiltak for å sikre både utseende og kvalitet på bygningsmassen

Forslag til vedtak

Tiltaket gjennomføres og kostnaden dekkes av opparbeidet egenkapital

---

Sak 9

Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi hat jevnlig "pågang" fra fagfolk på at det er nødvendig å rengjøre ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling

Styret vil gjøre en faglig vurdering av dette i løpet av 2026. Vi vil måtte benytte eksterne fagfolk til dette. Vi vil her gjøre en kost nytte vurdering før arbeidet igangsettes. Det vil kunne være behov for andelsinnbetaling fra sameierne.

Forslag til vedtak

Faglig vurdering av dette i løpet av 2026. Sameierne holdes orientert.

Sak 10

Etablere digital mobilnøkkel som supplement til dagens brikkeløsning

Forslag fremmet av:
Erik Ryen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn et forslag til sak til GF om at sameiet installerer et system med mobilnøkkel. OBOS har et system for dette: https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/mobilnokkel. Jeg har snakket med andre som har det i sitt sameie som er svært fornøyde. Kostnaden er visst kr. 20 per seksjon per måned, og seksjonseier selv kan da dele ut så mange nøkler det er behov for. Installasjonskostnaden skal være rundt kr. 3000 per dør, men OBOS kjører av og til kampanjer hvor de tilbyr gratis installasjon. Det ser ut som det også finnes andre løsninger for mobilnøkkel, men det virker som om de både er dyrere og krever en jobb med å administrere systemet som vi vil slippe om vi bruker løsningen til OBOS.

Det er mulig dette ikke er en sak som trenger å tas opp på GF men bare kan behandles av styret selv, siden kostnaden er såpass lav, men melder den inn uansett i tilfelle styret tenker at dette er noe vi bør diskutere der.

Styrets innstilling

Styret hat ikke fått gjort en fullverdig sammenligning og konsekvensanalyse. Vi setter stor pris på tilbakemeldingene i GF

Forslag til vedtak
Styret vil behandle saken

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 Leder, 1 nestleder 3 styremedlemmer, 1 varamedlem.

Innstilling
Alle styremedlemmer på valg og varamedlem stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Besim Zekiri

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Erstad
- Tonje Stabell

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marita Gjertrud Andreassen

Valg av 1 valgkomite leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite leder:

- Erik L. Ryen

Sak 12
Orienteringssak Næringslokaler Malerhaugveien 25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I høst ble vi av våre naboer orientert om at en interessent var interessert i å kjøpe næringslokalene som er til tilknytning il Malerhaugveien 25. Interessenten er et begravelsesbyrå som ønsker å etablere et full tjeneste byrå som inkludere kjøling og oppbevaring av lik. Alle borettslag stiller seg meget negative til dette. BPE mener at denne type virksomhet ikke er i strid med reguleringsplanen. Saken er ikke ferdig behandlet.

Styrets innstilling
Orientering fra styremedlem Tonje Stabell

Forslag til vedtak

Styret sammen med de andre borettslagene følger opp denne saken

---

Sak 13

Orienteringssak Sykkelparkering i sykkelboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en del syker som opptar plass i sykkelbodene der eier ikke har identifisert syklene sine etter flere oppfordringer

Styrets innstilling

Vi har ved flere anledninger varslet om sykler som ikke er blitt identifisert av eiere. Disse opptar plass og hindrer at plassene kan bli benyttet.

Vi ar et behov for å frigjøre plass til til blant annet barnevognparkering. I forbindelse med dugnaden vil sykler som ikke blir identifisert av eier vil bli fjernet. Syklene vil bi tatt ut av boden og plassert i U2 garasjen. En uke etter dugnaden vil sykler som ikke er avhentet bli kastet.

Forslag til vedtak

Sykkelbudene vil blir ryddet i henhold til beskrivelse ovenfor.

Styrets årsrapport

Årsrapport for året 2025/26

Innledning

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

Generelle opplysninger om Malerhaugveien 34 Sameie

Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav 83 leiligheter og en garasjeseksjon organisert under et eget garasjesameie. Garasjesameiet består av 67 eksklusive bruksrettigheter. Garasjesameiet har egne vedtekter. I og med at overveiende andel plasser skal disponeres av sameierne, er ikke garasjesameiet registrert i Foretaksregisteret med eget organisasjonsnummer. Malerhaugveien 34 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912499529, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: malerhaugveien 34 A-F

Gårds- og bruksnummer: 130/204 Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Malerhaugveien 34 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt

Styrets sammensetning

Styret har i år bestått av følgende medlemmer:

· Styreleder: Anton Strand Oppgang E

· Nestleder: Besim Zekiri Oppgang A

· Styremedlem: Gry Heidi Dahl Oppgang B

· Styremedlem: Tonje Stabel Oppgang A

· Styremedlem: Christian Erstad Oppgang F

Andre tillitsverv

· Varamedlem Marita G. Andreassen Oppgang B

· Valgkomite Erik L. Ryen Oppgang D

· Valgkomite Helene A. Wirum Oppgang D

Aktiviteter gjennom året

Styremøter

Det er gjennomført 9 styremøter siden forrige årsmøte.

1 Fysisk

7 Teams møter

1 Befaring av fellesarealer

Dugnader

Vi har gjennomført dugnad på våren 2025 for å sette fellesarealene i stand etter vinteren. I tilknytning til dugnaden fikk vi også malt hagemøblene. Hagemøblene er slitte, og vi vil nok ha behov for å bytte de ut etter hvert.

Utearealene ser ok ut, men vi trenger å skifte noen betongheller og bekjempe ugress. Vi vil også se nærmere på behovet for ytterligere forbedringer og vedlikehold for å sikre at uteområdene forblir innbydende og funksjonelle for alle beboere. I tilknytning til dugnaden ble det også gjennomført beskjæring av busker og trær.

Vi hadde også bra oppslutning om dugnaden fra beboere og sameiere.

Vedlikeholdsprosjekter.

Det store prosjektet vi gjennomførte i 2024/25 var maling av vinduer og dører utvendig. Etter informasjon vi har, er det noen få boenheter der egeninnsats arbeidet ikke er utført. Vi vil minne om at eventuelle skader som oppstår som resultat av manglede vedlikehold vil måtte dekkes av eier.

Etter 12 år krever Malerhaugveien 34 sameie noe mer vedlikehold. Styret planlegger å gjøre dette uten ekstra innbetalinger eller lån. Vi opparbeider midler og jobber med en vedlikeholdsplan for de neste 4-5 årene. Det vil for større prosjekter være en delfinansiering med å trekke på oppsparte midler og ekstra innbetalinger fra eierne.

Vi er opptatt av at byggmasse skal fremstå som velholdt og i innbydende form. Samtidig at viktige vedlikehold gjennomføres for å unngå skader. Her hviler det også et ansvar på den enkelte beboer å behandle fellesarealer med ansvarlighet og hindrer forsøpling.

Av områder som er på listen er:

· Beise av vinduer og dører utvendig. (gjennomført sommer/høst2025)

· Vask og rengjøring av ventilasjonsanlegg (utredes)

· Beise utvendig treverk. (dette utføres av den enkelte sameier ved behov)

· Sette lås på avfallsbeholdere (omtales på GF)

· Rehabilitering av fasade (behandles på GF)

· Oppussing av oppganger

· Oppussing av uteanlegg

· Skifte lys i oppgangene og fellesområder til LED.

· Utskifte av garasjeporter.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av 67 garasjeplasser. 57 plasser eies av sameierne, mens 10 plasser eies av eksterne parter, i henhold til gjeldende retningslinjer. Det betyr at ingen plasser kan selges til eksterne eiere om ikke noen av de eksterne blir kjøpt tilbake av sameiere i Malerhaugveien 34 sameie.

I 2021 etablerte vi et felles ladeanlegg for elbiler. Alle de 67 plassene er utstyrt med infrastrukturen for elbillading, hvor 43 plasser i dag har egne ladere. Dette representerer en dekning på 63%. Av de 43 laderne har 28 abonnement. Anlegget har god kapasitet, med mulighet for økning av ladekapasiteten dersom det skulle bli nødvendig. Videre har vi trådløs WI-FI i U2 og U1, slik at biler kan kobles til internett. Vurdert opp mot klager fra brukere fingere anlegget nå stabilt.

I 2023 inngikk vi en avtale med Movel om fakturering av individuell energibruk. Denne løsningen har fungert meget godt. All energi son benyttes til lading blir fakturert abonnenten direkte etter faktisk forbruk. Energi til drift av ladeanlegget blir fordelt på alle med lader med kr 20,- pr mnd. Dette gjør anlegget selvfinansierende. Anlegget kjøper strøm etter avtale m Norgespris

Vi er blitt orientert om at Aneo Mobility slår seg sammen med Elaway. Dette har ingen betydning for oss da tjenesten er den samme. Etter pressemelding til Aneo være hovedaksjonær og ledelse er også fra Aneo.

Mer informasjon om ladeanlegget finner du på VIBBO.

Drift

Vi opplever noen utfordringer med garasjeportene, særlig i U2. Mange av problemene skyldes uforsiktighet blant brukerne. Det er informert om dette via informasjonsskriv på VIBBO.

En etter hvert vesentlig kostand er kommunale avgifter og spesielt Vann og Avløp. Dette er en kostnad som er påvirkes sterkt av den enkeltes eget forbruk.

I 2019 inngikk vi avtale med Techem og måling og fakturering etter forbruk av tappevann og varmtvann til oppvarming. Dette medførte en reduksjon av totalforbruket og at den enkelte betalte for eget forbruk. Dette gav en mer rettferdig belastning.

Styret ser nå på å gjøre det samme med kaldt tappevann. Vi innhenter tilbud fra Techem på dette. I likhet med varmtvann vil alt utstyr bli leiet på en 10 års avtale og kostnadene blir viderefakturert til eier. Denne saken vil også bli lagt frem på GF.

Vi ser videre at fasaden på enkelte steder har sprekker og skader. Vi innhenter nå tilbud på utbedring av dette. Denne saken blir også lagt frem på GF.

På GF i 2025 ble styret oppfordret til å sike avfallsbrønner med lås. Lokkene på avfallsbrønnene er lite egnet for montering av lås. For å etablere en fungerende løsning vil vi måtte bytte lokkene. Dette vil bli en vesentlig kostnad. Ifølge fagpersoner vil en løsning med hengelås fungere dårlig. Nøkler mistes, og hengelåser forsvinner. Brukere «glemmer» nøkkel og setter avfall bed siden av brønnene. Det som ville fungere er å benytte nøkkelbrikkene. Da er vi avhengig av strøm og nye lokk. Styret har derfor valgt å sette opp skilt med henstilling om bruk av brønnene.

Vi registrerer til stadighet at det hensettes søppel i tilknytning til våre søppelbrønner. Dette er en kostnad for sameiet. I graverende tilfeller vil vi benytte politianmeldelse. Våre kostnader for opprydning vil bli belastet eier.

Vi har etablert et samarbeidsforum med de andre sameiene/borettslagene i området. Formålet er å finne samarbeidsmuligheter på tjenester og ha en kommunikasjonsplattform naboer imellom.

Mange har sikkert registrert mulig salg av næringsseksjonen i Malerhaugveien 25. En sterk interessent er et begravelsesbyrå. Alle sameier og borettslag i område har stilt seg negative til denne etableringen. Vi mener det ikke er i henhold til reguleringsplan å ha denne type virksomhet midt i et boområde. Det blir en egen orientering om dette på GF.

Vedlikehold, serviceavtaler og drift

Sameiet har mange tekniske anlegg med serviceavtaler. I tillegg flere tjenesteavtaler som vaktmester, forsikring, energi og tv/internett.

Styret jobbet i 2025 med å reforhandle de fleste avtalene. Dette er en arbeidskrevende, men også kostnadsbesparende aktivitet. Samlet ble de årlige kostnadene redusert kraftig.

Høsten 2024 inngikk vi en ny avtale med Telia, etter at vi hadde tjeneste ute på anbud. I avtalen med Telia kan den enkelte bestemme tjenestene. Du kan velge en tradisjonell avtale med internett og lineær TV, elle kun internett

innenfor en basispris som er inkludert i fellesutgiftene. En utvidelse av tjenestene er for den enkeltes egen kostnad. Avtalen vi har med Teia løper til 31.12.2028.

I vinter har vi inngått ny forsikringsavtale med IF-Forsikring for sameiet.

Styret vil videre jobbe gjennom de resterende avtaler og søke bedre og mer kostnadseffektive løsninger etter hvert som avtale kommer opp til fornyelse.

Syret besluttet å avvikle avtalen med Brannetaten. Vi vurderte kostander opp mot sikkerhet og nytte. Den årlige kostnaden for dette er ca 117.000 Vi har utarbeidet en ny instruks som er distribuert både via Vibbo og på papir direkte til alle eiere. Syret gjør også flere tiltak innenfor HMS som blant annet vil på virke brannsikkerhet.

Vi har inngått Norgespris på strøm til sameiets fellesdrift, Vann til oppvarming og elbilladere

Økonomi

Økonomien i sameiet er god. Vi har klart å bygge opp en likviditet som gjør oss i stand til å drive og utvikle sameiet videre. Vi viser til detaljert gjennomgang av resultat for 2025 og budsjett for 2026. Vi har ikke tatt noen prosjekter inn i 2026 budsjettet. Som dere vil se er det rom for å gjennomføre større prosjekter i 2026. Styret vil være nøkterne og øke avsetningene for fremtidige større prosjekter uten å forlate prinsippet at i prøver å holde ekstraordinære innbetalinger star eierne.

Konklusjon

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Malerhaugveien 34 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 34 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: V81T1-TDG8O-ITTJZ-IAR45-BWMHH-O21R1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 07. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V81T1-TDG8O-ITTJZ-IAR45-BWMHH-O21R1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
ORG.NR. 912499529, KLIENTNR. 7332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 228 491	3 558 415	3 228 491	3 313 284
Andre inntekter	3	349 190	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 577 681**	**3 558 415**	**3 228 491**	**3 313 284**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-19 740	-27 500	-27 500
Styrehonorar	5	-195 000	-140 000	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	6	-8 990	-8 501	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 260	-136 910	-143 600	-109 600
Konsulenthonorar		-3 188	-3 128	-6 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-1 433 845	-951 032	-622 000	-457 000
Forsikringer		-242 827	-275 105	-252 300	-256 628
Kommunale avgifter	8	-859 649	-639 823	-836 000	-950 000
Energi/fyring	9	-265 164	-234 001	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 608	-334 360	-351 800	-362 800
Andre driftskostnader	10	-437 084	-475 201	-549 000	-522 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 907 110**	**-3 217 801**	**-3 232 200**	**-3 142 728**
DRIFTSRESULTAT		**-329 429**	**340 614**	**-3 709**	**170 556**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 815	9 916	9 000	3 000
Finanskostnader	12	-713	-449	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 102**	**9 467**	**8 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-320 327**	**350 081**	**4 291**	**172 556**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	350 081
Fra opptjent egenkapital:	-320 327	0

Dokument-ID 092221155575737906888

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
ORG.NR. 912499529, KLIENTNR. 7332

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 238	37 110
Forskuddsbetalte kostnader		90 692	91 143
Andre kortsiktige fordringer	13	70	0
Driftskonto OBOS-banken		621 920	1 017 651
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 084
Sparekonto OBOS-banken		144 010	138 971
SUM OMLØPSMIDLER		**863 930**	**1 291 960**
SUM EIENDELER		**863 930**	**1 291 960**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		538 395	858 722
SUM EGENKAPITAL		**538 395**	**858 722**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 769	53 374
Leverandørgjeld		30 201	257 300
Skyldige offentlige avgifter		0	9 255
Energiavregning	14	215 565	113 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 535**	**433 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**863 930**	**1 291 960**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2026
Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Anton Strand /s/ Besim Zekiri /s/ Gry-Heidi Dahl /s/

Christian Erstad /s/ Tonje Stabell /s/

Dokument-ID 092221155575737906888

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	348 600
Felleskostnader	2 407 679
Parkering	136 680
TV	253 980
Bredbånd	71 712
Lader	9 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 228 491**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling (maling av vinduer), beboere	348 999
Ladeinntekter, Riverty Norway AS	191
SUM ANDRE INNTEKTER	**349 190**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-195 000
SUM STYREHONORAR	**-195 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 990
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 990**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vinduer, Svendsen Glass-Service AS	-88 395
Malerarbeider, Alfa Malermesterfirma AS	-649 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-737 395**
Drift/vedlikehold bygninger	-76 309
Drift/vedlikehold VVS	-4 825
Drift/vedlikehold elektro	-15 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 059
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-146 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-133 937
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 414
Kostnader dugnader	-3 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 433 845**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-536 712
Renovasjonsgebyr	-322 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-859 649**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-262 145
Fjernvarme	-2 012
Andre fyringskostnader	-1 007
SUM ENERGI / FYRING	**-265 164**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-416 508
Vakthold	-3 588
Renhold ved firmaer	-7 068
Andre driftskostnader	-3 409
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 772
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-3 568

Øreavrunding	27
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 084**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 220
Andre renteinntekter	815
SUM FINANSINNTEKTER	**9 815**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-713
SUM FINANSKOSTNADER	**-713**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-507 138
SUM INNTEKTER	**-507 138**

KOSTNADER

Techem	61 065
Fjernvarme	230 508
SUM KOSTNADER	**291 573**

SUM ENERGIAVREGNING	**-215 565**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Endring - kr 2025/2024	Endring Prosent %	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik ift budsjett
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 577 681	3 558 415	19 266	1 %	3 577 681	3 228 491	349 190
DRIFTSKOSTNADER	-3 907 110	-3 217 801	-689 309	21 %	-3 907 110	-3 232 200	-674 910
DRIFTSRESULTAT:	**-329 429**	**340 614**	**-670 043**	**-197 %**	**-329 429**	**-3 709**	**-325 720**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	9 102	9 467	-365	-4 %	9 102	8 000	**1 102**
RESULTAT	**-320 327**	**350 081**	**-670 408**	**-192 %**	**-320 327**	**4 291**	**-324 618**

Resultat

Årets resultat endte på **-320 327 NOK**. Dette er en nedgang på 670 408 NOK i forhold til 2024. Endringen er forklart med ekstraordinær kostnad i forbindelse med maling av vinduer som ble gjennomført i 2025 med en total kostnad på 649 000 NOK. En mer detaljert redegjørelse gis under inntekter og kostnader.

I forhold til budsjett har vi et merforbruk på 324 618 NOK. Både positive avvik (mindreforbruk) og negative avvik (merforbruk) er grundig gjennomgått under driftskostnader. Hovedforklaring på merforbruk skyldes maling av vinduer.

Arbeidskapital

Sameiet har en meget solid finansiell stilling. Pr 31.12.2025 hadde sameiet omløpsmidler (kontanter) på 863 930 NOK og kortsiktig gjeld (gjeld til leverandører) på 325 535 NOK. Når vi trekker kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, får vi sameiet sin netto kontant posisjon. Netto kontantposisjon for sameiet pr. 31. desember 2025 var **538 395 NOK**. Tilsvarende tall året før var **858 722 NOK**. Nedgangen skyldes at sameiet finansierte halvparten av kostnaden for maling av vinduer med eksisterende midler.

INNTEKTER

DRIFTSINNTEKTER	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Endring - kr 2025/2024	Endring Prosent %	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik ift budsjett
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 228 491	3 558 415	-329 924	-9 %	3 228 491	3 228 491	0
ANDRE INNTEKTER	349 190	0	349 190		349 190	0	349 190
SUM INNTEKTER	**3 577 681**	**3 558 415**	**19 266**	**1 %**	**3 577 681**	**3 228 491**	**349 190**

Totale inntekter for 2025 endte på **3 577 691 NOK**. Dette er 19 266 NOK høyere enn i 2024. Både 2025 og 2024 inkluderer ekstraordinære innkrevinger fra eierne, men samlet innkreving er tilnærmet uendret.

Innkrevde felleskostnader endte som budsjettert for 2025. Andre inntekter endte 349 190 NOK høyere enn planlagt og skyldes vedtak og tilhørende innkreving vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

DRIFTSKOSTNADER

	DRIFTSKOSTNADER	Regnskap 2025	Regnskap 204	Endring Kroner	Endring Prosent %	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik ift budsjett
1	PERSONALKOSTNADER	-27 495	-19 740	-7 755	39 %	-27 495	-27 500	5
2	STYREHONORAR	-195 000	-140 000	-55 000	39 %	-195 000	-195 000	0
3	REVISJONSHONORAR	-8 990	-8 501	-489	6 %	-8 990	-9 000	10
4	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-105 260	-136 910	31 650	-23 %	-105 260	-143 600	38 340
5	KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3 188	-3 128	-60	2 %	-3 188	-6 000	2 812
6	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 433 845	-951 032	-482 813	51 %	-1 433 845	-622 000	-811 845
7	FORSIKRINGER	-242 827	-275 105	32 278	-12 %	-242 827	-252 300	9 473
8	KOMMUNALE AVGIFTER	-859 649	-639 823	-219 826	34 %	-859 649	-836 000	-23 649
9	ENERGI / FYRING	-265 164	-234 001	-31 163	13 %	-265 164	-240 000	-25 164
10	TV-ANLEGG/BREDBÅND	-328 608	-334 360	5 752	-2 %	-328 608	-351 800	23 192
11	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-437 084	-475 201	38 117	-8 %	-437 084	-549 000	111 916
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 907 110**	**-3 217 801**	**-689 309**	**21 %**	**-3 907 110**	**-3 232 200**	**-674 910**

Totale driftskostnader for 2025 endte på 3 907 110 NOK. Dette betyr en oppgang på 689 309 NOK i forhold til 2024. Årsaken til den store oppgangen skyldes at vi i 2025 gjennomførte maling av vinduer. I de påfølgende avsnittene gis det kommentarer til enkeltpostene.

1) **Personalkostnader**: Dette er arbeidsgiveravgift på styrehonorar. Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett. Økningen på 7 755 NOK forhold til fjoråret skyldes økningen i honorar som påvirker arbeidsgiveravgiften.
2) **Styrehonorar:** Dette fastsettes av generalforsamlingen. Ingen avvik i forhold til budsjett. Økningen er på 39% i forhold til 2024 og utgjør 55 000 NOK.
3) **Revisjonshonorar**: Vi bruker Ernst & Young som revisor. Dette er lovpålagt. Ingen avvik i forhold til budsjett og økningen i forhold til i fjor er indeksjustering på 5,8%.
4) **Forretningsførerhonorar:** Vi bruker OBOS som forretningsfører. Dette er noe vi må ha for å drifte sameiet. Denne avtalen ble reforhandlet i 2025. Ny og forbedret avtale reduserte kostnaden i 2025 med 31 650 NOK eller 23% reduksjon. I forhold til budsjett endte vi på et mindreforbruk 38 340 NOK.
5) **Konsulent og forvaltningstjenester**: Dette er tilleggstjenester som OBOS fakturerer for. Sameiet har redusert denne posten til et minimum og forklarer mindreforbruk i forhold til budsjett på 2 812 NOK.

Postene 1 til 5 er det som defineres som kostnader til **Administrasjon** av sameiet og faktureres pr. boenhet. Samlet kostnad utgjør **339 933 NOK**. Dette er en økning på 31 654 NOK eller 10%.

6) **Drift og vedlikehold:** Dette er den største kostnadsposten til sameiet. Her har vi en rekke service og vedlikeholdsavtaler. I 2025 reforhandlet vi en rekke avtaler med langt bedre priser. Vi har en oppgang her på **482 813 NOK** i forhold til 2024, men dette skyldes to poster som i sum kostet **737 395 NOK** (maling av vinduer 649 000 NOK og forsikringsskader på to vinduer 88 395 NOK). Justert for disse to engangskostnadene var kostnadene ned 254 582 NOK eller 27%. Full effekt av reforhandlede avtaler vil inntreffe i 2026.

7) **Forsikringer:** Vi har i 2025 byttet forsikringsselskap fra Protector til IF. Bakgrunnen for byttet var en massiv indeksjustering for 2025 som forelå fra Protector. Etter en grundig vurdering falt valget på IF. Dette ga en besparelse på 32 278 NOK i forhold til 2024 eller en reduksjon på 12% sett opp mot en økning på 28%. Den underliggende besparelse er langt høyere. Budsjettet for 2025 reflekterer byttet gjennomført i 2025.

8) **Kommunale avgifter:** Oslo Kommune fakturer for vann- og avløp og renovasjon. Disse justeres årlig med egne satser og forklarer økningen fra 2024. Kostnaden til vann- og avløp økte med hele 61,5 % og renovasjonsgebyrene økte med 5%. Den samlede økningen i kroner er 219 826 eller 34,4%. I forhold til budsjett har vi et merforbruk på 23 649 NOK.

9) **Energi og fyring:** Dette er kun strømforbruk for sameiet. Her bruker vi Fjordkraft som leverandør. Det er tegnet Norgespris på både strøm og fjernvarme. Noe høyere strømpriser forklarer den økte kostnaden på 31 163 NOK eller 13 %. Denne kostnaden forventes å falle i 2026, da vi har Norgespris. I forhold til budsjett er det et merforbruk på 25 164 NOK.

10) **TV anlegg/Brebånd:** Sameiet har avtale med Telia på brebånd og TV. Denne avtalen har en fastpris pr. boenhet. Ingen vesentlig endring i forhold til 2024. Kostnad pr. enhet er 330 NOK pr. måned i 2025.

11) **Andre driftskostnader:** Den største kostnadsposten er avtalen sameiet har med Bygårdsservice. Denne avtalen inkludere vaktmestertjenester, snømåking, strøing, gressklipping og trappevask. Her er det en reduksjon på 38 117 NOK eller 8%. I forhold til budsjett er det et mindreforbruk på 111 916 NOK.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Endring - kr 2026/2025	Endring Prosent %
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 228 491	3 313 284	84 793	2,6 %
ANDRE INNTEKTER	349 190	0	-349 190	
SUM INNTEKTER	**3 577 681**	**3 313 284**	**-264 397**	**-7,4 %**

Innkrevingen i 2026 forventes å øke med 84 793 NOK sammenlignet med 2024 som tilsvarer 2,6% økning. Total innkreving forventes redusert med 7,4% gitt at det ikke gjennomføres vedtak på generalforsamlingen som medfører ekstraordinær innkreving.

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Endring - kr 2026/2025	Endring Prosent %
1 PERSONALKOSTNADER	-27 495	-27 500	-5	0,0 %
2 STYREHONORAR	-195 000	-195 000	0	0,0 %
3 REVISJONSHONORAR	-8 990	-10 000	-1 010	11,2 %
5 FORRETNINGSFØRERHONORAR	-105 260	-109 600	-4 340	4,1 %
6 KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3 188	-12 000	-8 812	276,4 %
7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 433 845	-457 000	976 845	-68,1 %
8 FORSIKRINGER	-242 827	-256 628	-13 801	5,7 %
9 KOMMUNALE AVGIFTER	-859 649	-950 000	-90 351	10,5 %
10 ENERGI / FYRING	-265 164	-240 000	25 164	-9,5 %
11 TV-ANLEGG/BREDBÅND	-328 608	-349 170	-20 562	6,3 %
12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-437 084	-529 200	-92 116	21,1 %
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 907 110**	**-3 136 098**	**771 012**	**-19,7 %**

I budsjettet for 2026 planlegger vi en kostnadsreduksjon på 771 012 NOK i forhold til 2025. Dette er i hovedsak forklart med at vi ikke forventer ekstraordinære vedlikeholdskostnader på 737 395 NOK. Reforhandling av en rekke avtaler bidrar til å holde kostnadsnivået i 2026 på samme nivå som i 2025 når vi justerer ut ekstraordinære kostnader. Det er noe usikkerhet knyttet til kommunale avgifter som kan komme noe høyere enn antatt.

Post 1 til 6 utgjør kostnader til administrasjon av sameiet. Kostnaden i 2025 for administrasjon av sameiet utgjorde 339 933 NOK. Denne forventes økt til 354 100 NOK i 2026 eller 4,2%. Dette er drevet av indeksjustering på revisor og forretningsførerhonorar som er i henhold til avtale. Styrehonorar er foreslått uendret.

Post 7: Nedgangen skyldes en rekke engangskostnader som vi ikke forventes skal gjentas i 2026. Justert for dette, så forventes det et kostnadsnivå som er 239 450 NOK laver enn i 2025. Dette er drevet av reforhandlede avtaler gjennom 2025.

Post 8: Sameiet har inngått avtale med IF forsikring i 2025 og budsjettet for 2026 reflekterer indeksjusteringen som er gjennomført.

Post 9: Endring i henhold til oppdaterte satser på renovasjon og vann- og avløp.

Post 10: Avtalen med Telia ligger fast og budsjettet reflekterer dette.

Post 11: Vi har tatt høyde for eventuelle uventede kostnader og prisøkninger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Protokoll til årsmøte 2026 for MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912499529
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:30, Samme sted som i 2025, REMA HK Gladengvien 2 (Ensjø) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteler

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

Styrets innstilling
Besim Zekiri

> **Forslag til vedtak:**
> Besim Zekiri er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges minst en eier til å signere protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Høylie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Tore Høylie og Helene Wirum.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000

Styrets innstilling
Styrehonorar holdes på samme nivå som 2025

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 195.000

✓ **Vedtatt.**

7. Installasjon av individuell måling av kaldt tappevann

For noen år siden fikk vi installert individuell måling av varmt tappevann og fjernvarme til oppvarming. Dette har fungert bra.
Den enkelte boenhet faktureres i henhold til forbruk og a-konto innbetaling månedlig avregnes 2 ganger pr år.

Erfaring fra innføring av forbruks fakturering er at det totale forbruket går ned da brukerne blir mer bevist eget forbruk.

Styret ønsker å vurdere dette også innført for kaldt tappevann.

Den totale kostnaden belastes den enkelte boenheter med et månedlig beløp i en leasing/leieavtale over 10 år. Dette er sammenfallende med batterilevetid på måler.

Den foreløpige prisen pr. måned er ca. kr 70,- pr seksjon/boenhet.
Vi har hatt en besiktigelse av en del boenheter for å se eventuelle utfordringer for montering. Rørlegger har tatt en reservasjon for dette.

Ved å gjøre dette forbruksfakturert, vi de heller ikke lengre være en del a fellesutgiftene, men fremstå som en a-konto innbetaling. Dette gjør at fellesutgiftene fremstår som lavere. Dette er normalt positivt ved salg av leiligheter.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gå videre med denne saken. Om kostnadene skulle avvike vesentlig i forhold til initialt tilbud vil saken bli fremmet på en ekstraordinær digital generalforsamling og be om mandat til å innføre dette.

Forslag til vedtak:

Saken utredes videre og igangsettes. Styret holder eierne løpende informert.

✓ **Vedtatt.**

8. Utbedring av skader på fasade/murpuss

Vi registrerer at vi har en del skader på fasaden/murpuss. Vi finner det riktig å utbedre dette i vår / sommer 2026. Det gjelder skader på den hvite murpussen - fra mindre sprekker til større skader og avskallinger. Styremedlem Tonje Stabell har laget en rapport og vil redegjøre for omfanget og hva vi har konkludert med så langt. Vi er i prosess med å innhente tilbud fra leverandører.

Styrets innstilling
Styret mener dette er et viktig tiltak for å sikre både utseende og kvalitet på bygningsmassen

Forslag til vedtak:
Tiltaket gjennomføres og kostnaden dekkes av opparbeidet egenkapital

✓ **Vedtatt.**

9. Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Vi hat jevnlig "pågang" fra fagfolk på at det er nødvendig å rengjøre ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling
Styret vil gjøre en faglig vurdering av dette i løpet av 2026. Vi vil måtte benytte eksterne fagfolk til dette. Vi vil her gjøre en kost nytte vurdering før arbeidet igangsettes. Det vil kunne være behov for andelsinnbetaling fra sameierne.

Forslag til vedtak:
Faglig vurdering av dette i løpet av 2026. Sameierne holdes orientert.

✓ **Vedtatt.**

10. Etablere digital mobilnøkkel som supplement til dagens brikkeløsning

Fremmet av: Erik Ryen

Jeg ønsker å melde inn et forslag til sak til GF om at sameiet installerer et system med mobilnøkkel. OBOS har et system for dette: https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/mobilnokkel. Jeg har snakket med andre som har det i sitt sameie som er svært fornøyde. Kostnaden er visst kr. 20 per seksjon per måned, og seksjonseier selv kan da dele ut så mange nøkler det er behov for. Installasjonskostnaden skal være rundt kr. 3000 per dør, men OBOS kjører av og til kampanjer hvor de tilbyr gratis installasjon. Det ser ut som det også finnes andre løsninger for mobilnøkkel, men det virker som om de både er dyrere og krever en jobb med å administrere systemet som vi vil slippe om vi bruker løsningen til OBOS.

Det er mulig dette ikke er en sak som trenger å tas opp på GF men bare kan behandles av styret selv, siden kostnaden er såpass lav, men melder den inn uansett i tilfelle styret tenker at dette er noe vi bør diskutere der.

Styrets innstilling
Styret har ikke fått gjort en fullverdig sammenligning og konsekvensanalyse. Vi setter stor pris på tilbakemeldingene i GF, Saken fremmes på neste års GF.

Forslag til vedtak:

Styret vil behandle saken på neste år GF.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 Leder, 1 nestleder 3 styremedlemmer, 1 varamedlem.

Innstilling
Alle styremedlemmer på valg og varamedlem stiller til gjenvalg

Nestleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Besim Zekiri

Følgende stilte til valg:
Besim Zekiri

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Erstad
Tonje Stabell

Følgende stilte til valg:
Christian Erstad
Tonje Stabell

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marita Gjertrude Andreassen

Følgende stilte til valg:
Marita Gjertrude Andreassen

Valgkomite leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Erik L. Ryen

Følgende stilte til valg:
Erik L. Ryen

12. Orienteringssak Næringslokaler Malerhaugveien 25

I høst ble vi av våre naboer orientert om at en interessent var interessert i å kjøpe næringslokalene som er til tilknytning il Malerhaugveien 25. Interessenten er et begravelsesbyrå som ønsker å etablere et full tjeneste byrå som inkludere kjøling og oppbevaring av lik. Alle borettslag stiller seg meget negative til dette. BPE mener at denne type virksomhet ikke er i strid med reguleringsplanen. Saken er ikke ferdig behandlet.

Styrets innstilling
Orientering fra styremedlem Tonje Stabell

Forslag til vedtak:
Styret sammen med de andre borettslagene følger opp denne saken

✓ **Vedtatt.**

13. Orienteringssak Sykkelparkering i sykkelboder

Vi har en del syker som opptar plass i sykkelbodene der eier ikke har identifisert syklene sine etter flere oppfordringer

Styrets innstilling
Vi har ved flere anledninger varslet om sykler som ikke er blitt identifisert av eiere. Disse opptar plass og hindrer at plassene kan bli benyttet.

Vi ar et behov for å frigjøre plass til til blant annet barnevognparkering. I forbindelse med dugnaden vil sykler som ikke blir identifisert av eier vil bli fjernet. Syklene vil bi tatt ut av boden og plassert i U2 garasjen. En uke etter dugnaden vil sykler som ikke er avhentet bli kastet.

Forslag til vedtak:
Sykler ryddes bort i henhold til beskrivelse ovenfor.

✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER
for
Malerhaugveien 34 Sameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84
Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning 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.

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

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

ooOoo

Vedtekter
For
Malerhaugveien 34 garasjesameie

§1 Navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

§3Formål

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

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med vedtektene
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass

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

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§7 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

§8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§9 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

§10 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§13 Vedlikehold

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§15 Betaling av felleskostnader

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

§16 Ansvar utad

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

§18 Forsikring

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

§19 Sameieloven

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

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

Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.

Garasjeplan U2

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

Garasjeplan U1

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

Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Husordensregler for beboere i boligsameiet Malerhaugveien 34 Sameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. mars 2014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 10.12.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200803366-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALERHAUGVEIEN 34A	Eiendom:	130/204
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk (Hus 2)	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MALERHAUGVEIEN 34 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

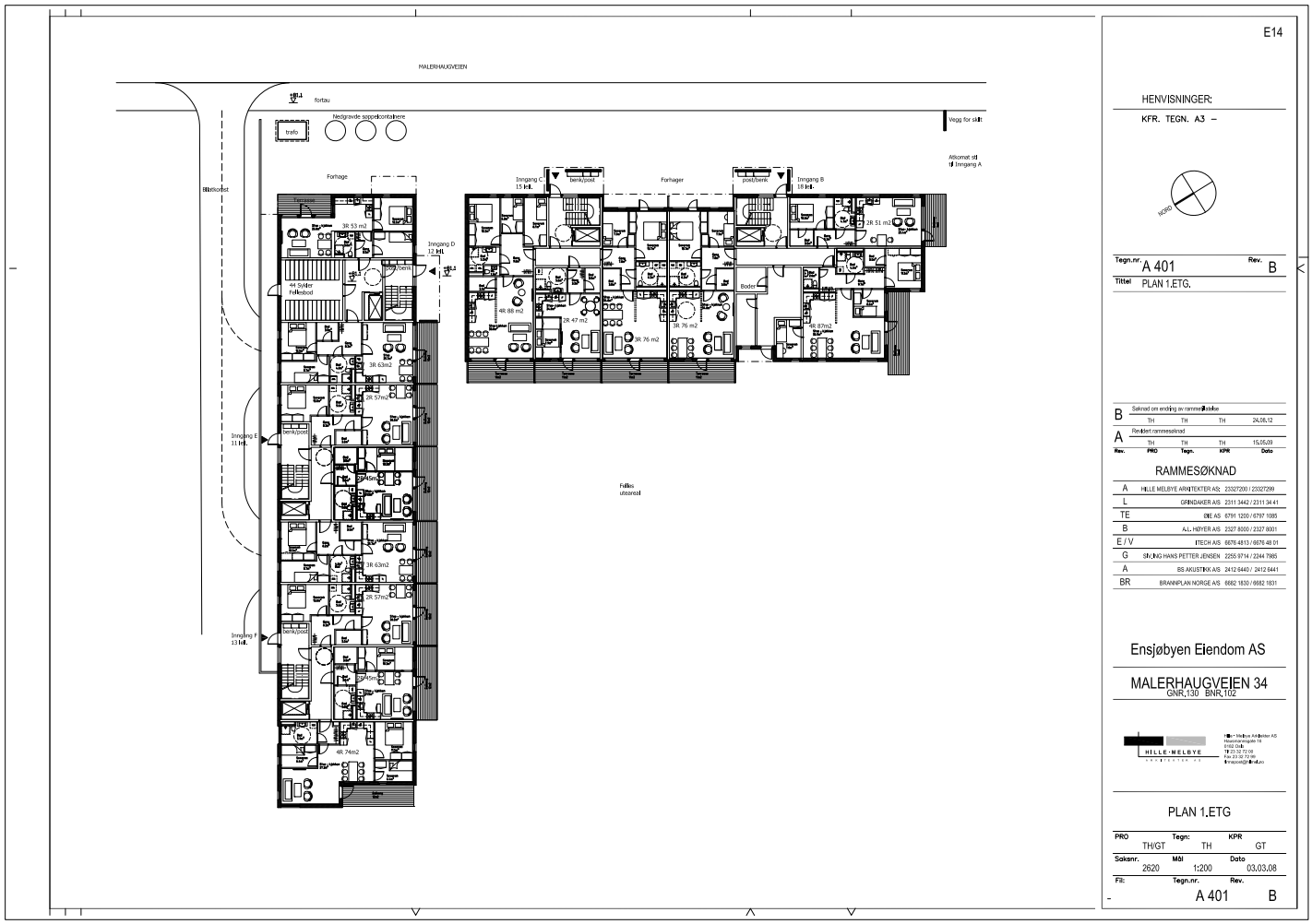
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2013 av:

Thomas Ruyter - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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



E14

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A3 –

NORD

Tegn.nr. A 401 Rev. B

Tittel PLAN 1.ETG.

Rev.	PRO	Tegn.	KPR	Dato
B	Søknad om endring av rammetillatelse	TH	TH	24.06.12
A	Revidert rammesøknad	TH	TH	15.05.09

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	23327200 / 23327299
L	GRINDAKER A/S	2311 3442 / 2311 34 41
TE	ØNE AS	6791 1200 / 6797 1095
B	A.L. HØYER A/S	2327 8000 / 2327 8001
E / V	ITECH A/S	6676 4813 / 6676 48 01
G	SIVING HANS PETTER JENSEN	2255 9714 / 2244 7985
A	BS AKUSTIKK A/S	2412 6440 / 2412 6441
BR	BRANNPLAN NORGE A/S	6682 1830 / 6682 1831

Ensjøbyen Eiendom AS

MALERHAUGVEIEN 34
GNR.130 BNR.102

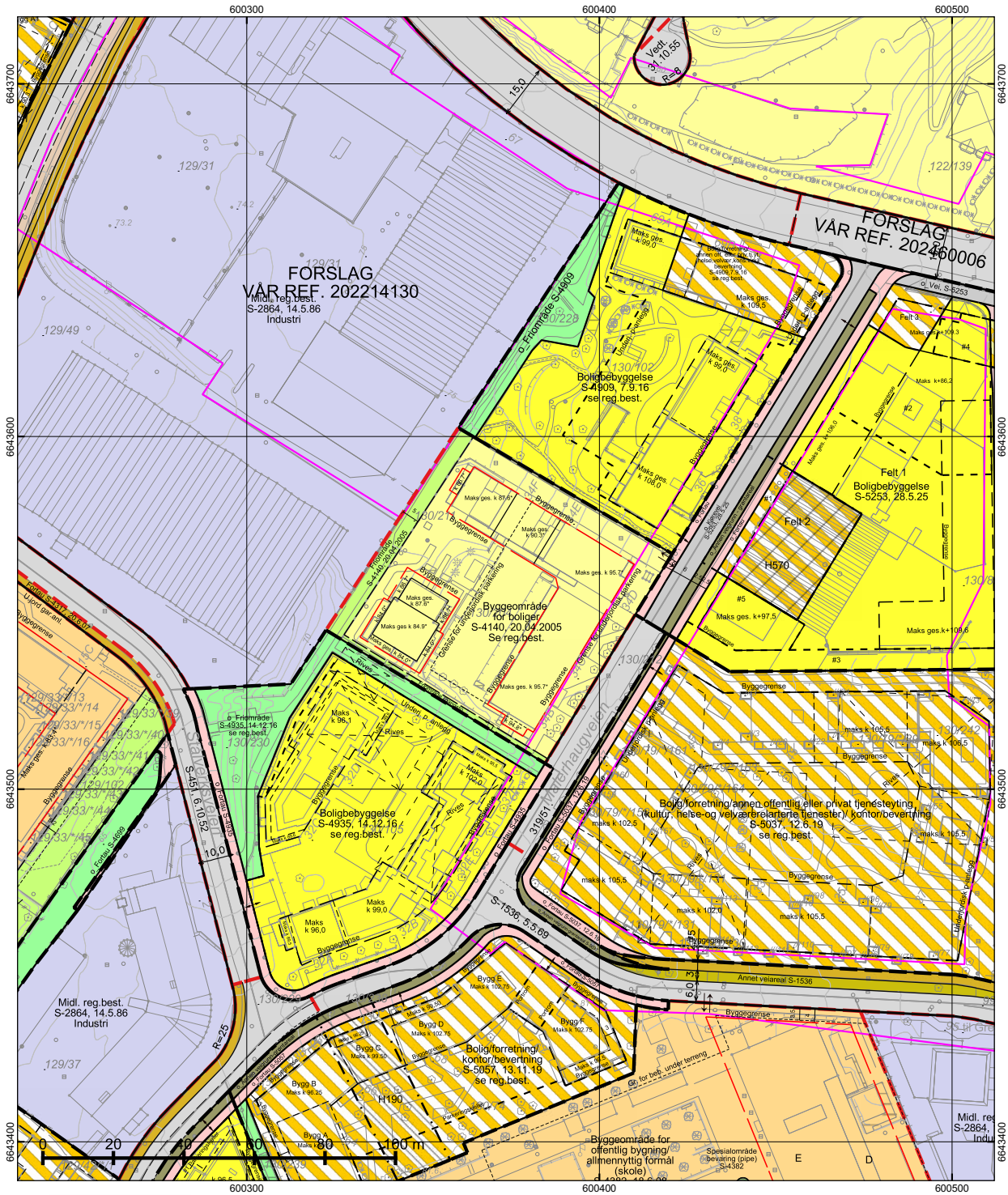
HILLE · MELBYE

PLAN 1.ETG

PRO	Tegn:	KPR
TH/GT	TH	GT

Saksnr.	Mål	Dato
2620	1:200	03.03.08

Fil: Tegn.nr. A 401 Rev. B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

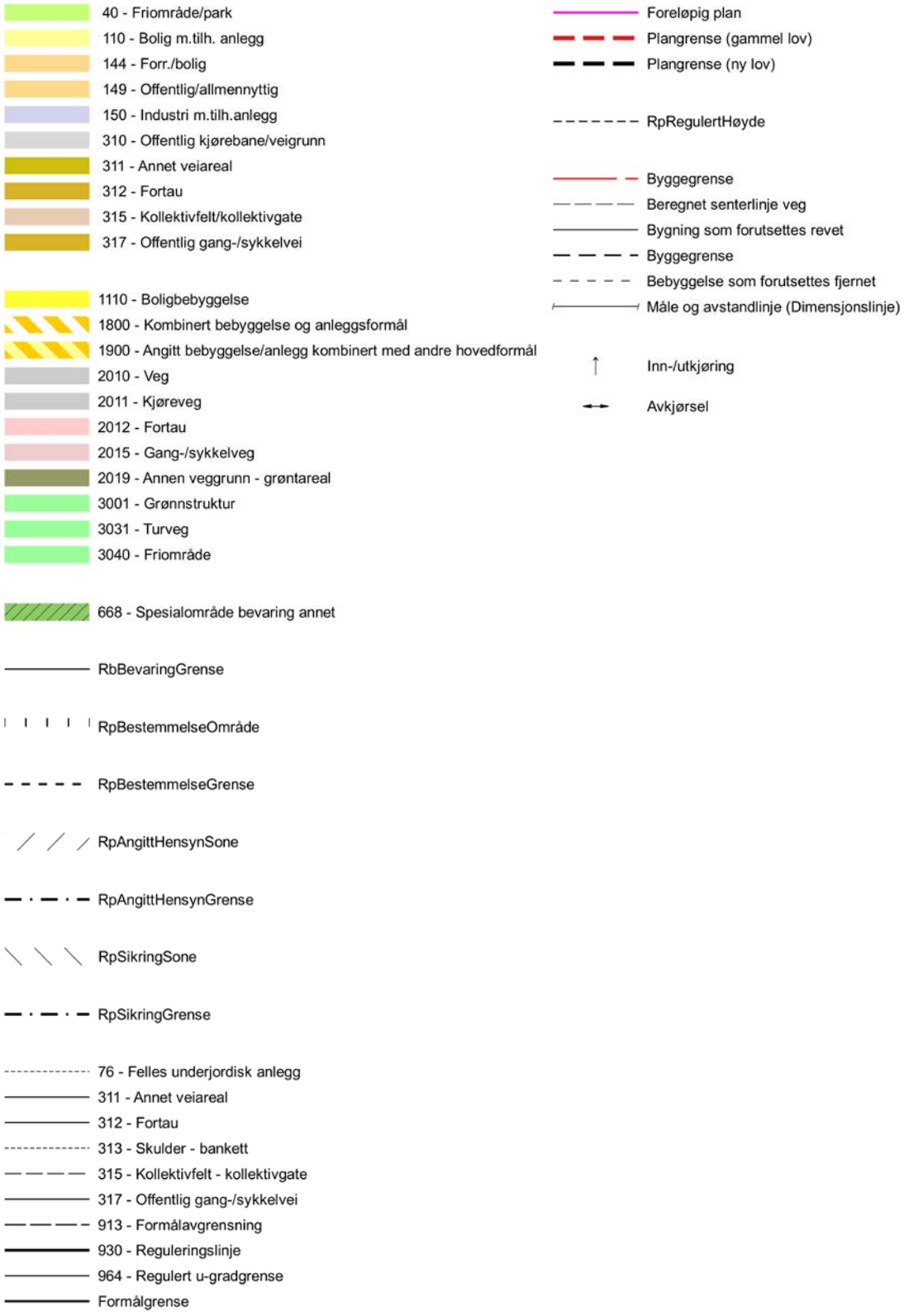
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

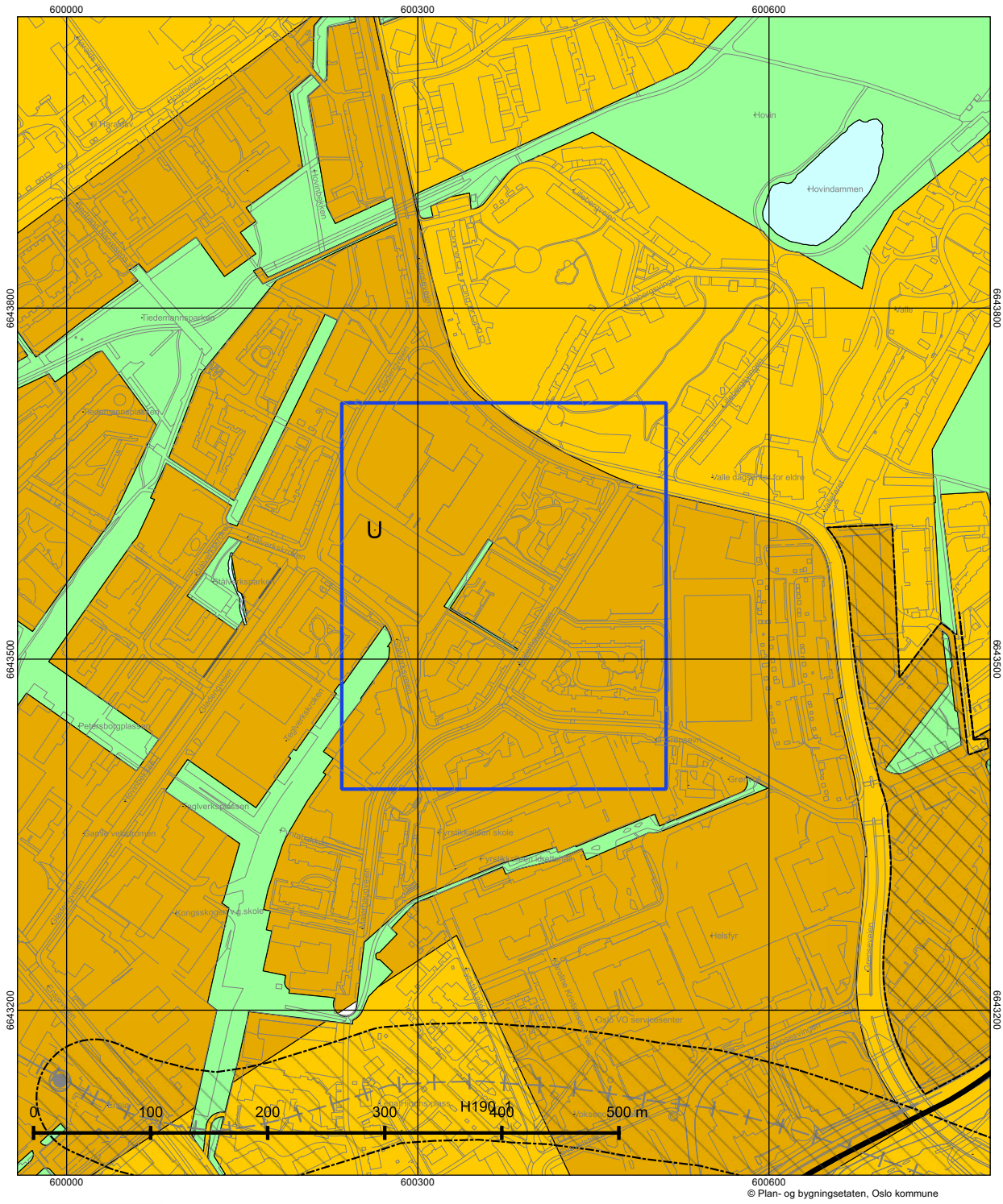
PlottID/Best.nr: 162973/ 86539759
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/204

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162973/86539759
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

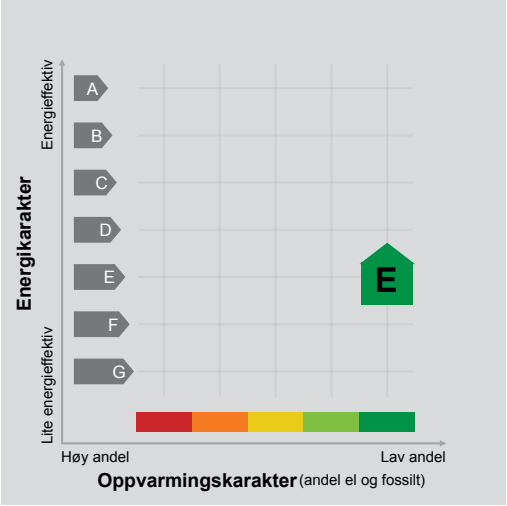
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 34C
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300154894
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	8ee85276-ddc9-4f8a-b29b-5c190a1f792f
Dato	25.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 34C
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 25.04.2024 8:10:32
Energimerkenummer: 8ee85276-ddc9-4f8a-b29b-5c190a1f792f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 130
Bruksnummer: 204
Seksjonsnummer: 52
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300154894

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	47 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	148,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 592 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 362 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 230 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 592 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Malerhaugveien 34C, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 204, snr 52, , i Malerhaugveien 34 Sameie med orgnr.: 912499529 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6015260032

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6015260032
Sist oppdatert 21.10.2026

Ingela Andersson
eiendomsmegler

Telefon: 412 71 907
E-post: ingela.andersson@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet